



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 11.06.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:35 Uhr Sitzungsende: 22:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2018 und 25.04.2018
2. Bekanntgabe der am 23.04.2018 und 25.04.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507, Gem. Steinebach, zur Schaffung von Angeboten für soziales Wohnen
 - 3.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
 - 3.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 67 „Kuckuckstraße – Wohnbau“
 - 4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
 - 4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthseestraße – Alpenblick“
 - 5.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
 - 5.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach – Areal Kirchenwirt“
 - 6.1. Änderungsbeschluss zum neuen Konzept für das Grundstück Fl. Nr. 45/3, Gemarkung Steinebach
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Östlich der Etterschlager Straße Fl. Nr. 409/3, 409/4 und 409/7“; Änderung bzw. Konkretisierung der städtebaulichen Ziele
8. Freistellungsanträge; Bauanträge; Bauvoranfragen etc.
 - 8.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten; Inninger Straße 4
 - 8.2. Antrag auf Vorbescheid: Bebauungsgenehmigung für ein Wohnhaus; Graf-Toerring-Straße
 - 8.3. Antrag auf Verlängerung Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses; Buchenweg 3
 - 8.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Geräteraum, Mauerner Str. 10

- 8.5. Bauantrag: Anbau an das bestehende Wohnhaus, Wörthseestr. 35
- 8.6. Bauantrag: Neubau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus, Auinger Straße 21
- 8.7. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen – erneute Stellungnahme, Obere Dorfstr. 1 a + b
9. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und ggfalls Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
10. Antrag des SC Wörthsee auf Ausweitung der Nutzungszeiten in der Turnhalle der Grundschule Wörthsee
11. Antrag des Montessori-Kinderhauses Wörthsee auf Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Genossenschaftlichen Wohnungsbaus
12. Antrag einer Gemeindegängerin: Ausweisung der Seestraße zwischen Maistraße und Gemeindeverwaltung als Einbahnstraße
13. Grundsatzbeschluss: Unterstützung der Zusammenarbeit zwischen dem Verein "Wohnen in Wörthsee" und der WoGeNo zur Umsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus "Am Teilsrain"
14. Widmung von Straßenflächen
15. Entwicklung der Nahversorgung
16. Anregung einer Gemeindegrenzenänderung der Gemeinden Wörthsee und Weßling durch das Vermessungsamt Landsberg am Lech
17. Festsetzung der Entschädigung der Wahlvorstände für die Landtags- und Bezirkswahl am 14.10.2018/Erfrischungsgeld
18. Beratung über Gelder aus der Vereinsauflösung der Donarschützen Steinebach e. V.
19. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
20. Information der 1. Bürgermeisterin
21. Information der Referenten
22. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Bürgerfragestunde:

Von den anwesenden Bürgern werden folgende Fragen gestellt:

- Ein Bürger erkundigt sich nach dem Sachstand „Befestigung der Seestr.“ > Angebote dazu sind eingegangen, müssen aber noch ausgewertet werden. Eine Behandlung erfolgt im Juli.
- Eine Bürgerin erkundigt sich, was an dem Gerücht dran ist, dass im Bereich des wieder aufgehobenen Bebauungsplans Obere Dorfstraße neu zu bauende Häuser über eine Einbahnstraße erschlossen werden sollen. > Dies war im Bebauungsplan angedacht, hat sich aber jetzt erledigt und ist daher nichts weiter als ein Gerücht.

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 23.04.2018 und 25.04.2018

Niederschrift 25.04.2018:

Anmerkung zum Textteil Bürgerfragestunde:

Unter dem 3. Spiegelstrich aus der Bürgerfragestunde sollte ergänzt werden, dass zu dem Sachverhalt „Baum in der Straße Am Oberfeld“ noch eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt.

Zu TOP 4.1:

Es ging in der Diskussion auch darum, ob die Bildpräsentation bei der Ausschreibung mit verwendet werden soll. Die 1. Bürgermeisterin hat daher gegen die Festlegung der obersten Projektziele gestimmt, da diese ohne Bildpräsentation erfolgen sollte. Das Abstimmungsergebnis ist daher in 10:4 zu ändern.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift vom 23.04.2018 ohne Einwand zu. Der Niederschrift vom 25.04.2018 wird mit der Berichtigung/Ergänzung zu TOP 4.1 zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 23.04.2018 und 25.04.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

GR 23.04.2018:

Es wurden keine Punkte behandelt. Bekanntgaben entfallen daher.

GR 25.04.2018:

- Der Gemeinderat hat dem weiteren Ausbau des Breitbandnetzes insb. in den abseits gelegenen Bereichen durch die Deutsche Telekom zugestimmt

- Der Gemeinderat hat der Anschaffung eines neuen LKW's für den Bauhof zugestimmt.
- Der Gemeinderat hat der Schöffenliste zugestimmt und alle 7 Bewerber werden dem Landgericht München II vorgeschlagen.
- Der Gemeinderat hat einem Tauschvertrag zugestimmt. Der Trainingsplatz im Sportgebiet geht damit ins Eigentum der Gemeinde über.

3. **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507, Gem. Steinebach, zur Schaffung von Angeboten für soziales Wohnen**

3.1. **Abwägung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

1. Ohne Einwände

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 17.04.2018
- AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 16.04.2018
- Gemeinde Gilching vom 17.05.2018
- Gemeinde Inning vom 15.04.2018
- Gemeinde Seefeld vom 22.05.2018
- Gemeinde Weßling vom 16.05.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 15.05.2018
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2018
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.05.2018
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde vom 23.05.2018
- Regierung von Oberbayern vom 16.04.2018
- Regionaler Planungsverband München vom 16.04.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 15.04.2018

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.05.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.2 Landratsamt Starnberg, Straßenverkehrsbehörde vom 14.05.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.3 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 23.05.2018

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3 Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Von Seiten der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.2. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf zu billigen und das weitere Verfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den bereits entsprechend den vorstehenden Beschlussfassungen überarbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507, Gem. Steinebach nebst Begründung. Der geänderte Planentwurf erhält die Fassung vom 11.06.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 67 „Kuckuckstraße – Wohnbau“

4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

1. Ohne Einwände

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 17.04.2018
- Gemeinde Gilching vom 17.05.2018
- Gemeinde Inning vom 15.04.2018
- Gemeinde Seefeld vom 22.05.2018
- Gemeinde Weßling vom 16.05.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 15.05.2018
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2018
- Regierung von Oberbayern vom 16.04.2018
- Regionaler Planungsverband München vom 16.04.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim, Abt. Hoch- und Straßenbau vom 17.04.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.04.2018

2. Bedenken und Anregungen

2.1 AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg vom 16.04.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.2 Kreisbrandinspektion Starnberg vom 15.05.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 07.05.2018

Beschluss:

Die Baufläche ist tatsächlich als Wald bzw. sogar als Erholungswald der Intensitätsstufe I anzusprechen. Dies gilt, auch wenn das gemeindliche Planungsziel gemäß bisher rechtswirksamem Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil der Fläche Grünfläche darstellt. Im direkten Umgriff an die Waldinsel um die Kuckuckstraße sind keine Flächen in Gemeindehand, die eine Aufforstung zulassen würden. Der Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Ziel einer Aufforstung ist aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur Siedlungsfläche nicht darstellbar.

Somit ist klar, dass eine waldrechtliche Ausgleichsfläche geschaffen werden muss. Diese kann gleichzeitig auch die naturschutzfachliche Ausgleichsfunktion übernehmen. Als Ausgleichsfläche eignet sich eine Teilfläche im Südwesten der Fl. Nr. 813, Gemarkung Etterschlag. Im äußersten Südwesten dieser Fläche ist bereits der Ausgleich für die Grundschule nachgewiesen, die ebenfalls in Erholungswald der Intensitätsstufe I eingegriffen hatte. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 2,4 km nordöstlich der geplanten Baufläche und schließt direkt nördlich an die Ausgleichsfläche der Schule an. Nachdem für die Schule bereits ein südexponierter Saum und nördlich anschließend ein Laubmischwald entstehen wird, kann der Ausgleich für den Wohnbau als Laubmischwald begründet werden. Die Festsetzung 5.8 (neu 5.9) wird entsprechend angepasst und die Begründung geändert und ergänzt.

Die Stellungnahme wird gemäß dem Sachvortrag zur Kenntnis genommen, der waldrechtliche sowie auch der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 813, direkt nördlich an die Ausgleichsfläche der Grundschule nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.4 Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt vom 02.05.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Bebauungsplan wird um den Hinweis auf Verminderung des Legionellenwachstums ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.5 Landratsamt Starnberg, Straßenverkehrsbehörde vom 14.05.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.6 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde vom 23.05.2018

Beschluss:

Zu 1.: Das Gutachten vom 15.11.2016 sowie die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Bestandteil der Begründung und dieser beigefügt.

Zu 2.: Der Baumschutz wird als erster Punkt unter Ziff. D.1.2 aufgenommen Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauzeit, ggf. in einem eigenen Plan).

Zu 3.: Ziff. D.2.3 erhält folgende Fassung: Sollten Fällungen zwischen Anfang März und Ende September unumgänglich sein, wäre eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg sowie bei Betroffenheit von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG darüber hinaus eine Ausnahmegenehmigung durch die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern erforderlich.

Zu 4.: der 1. Satz der Ziff. C.5.6 erhält die vorgeschlagene Fassung („Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu maximal 100 cm und nur außerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) gestattet.“)

Zu 5.: Ziff. C.5.3 wird wie vorgeschlagen ergänzt. („Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.“)

Zu 6.: Im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes werden die vorgeschlagenen Formulierungen in der Begründung aufgeführt. Ziff. C.5.1 erhält folgenden Wortlaut: Festgesetzter Baum- und Gehölzbestand sowie der Baum- und Gehölzbestand in der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen" ist im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß „Baumschutz auf Baustellen“, Information der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Starnberg, die auf der Homepage des Landratsamtes abrufbar vorhanden ist.

Zu 7.: Es wird die Bestellung einer einschlägig qualifizierten ökologischen Baubegleitung festgesetzt.

Zu 8.: Auf der Grundlage der faunistischen Bestandserfassung aus dem Jahr 2016 ist ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen, so dass für diese Art keine besonderen Vorkehrungen oder Maßnahmen erforderlich werden.

Zu 9.: In der Begründung werden entsprechende Hinweise zur Ausgestaltung der Bordsteine im Gebiet gegeben.

Zu 10.: Der Spiegelstrich im Bebauungsplan erhält folgenden Formulierung: „- Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen (vgl. Begründung).“ In der Begründung werden dann die vorgeschlagenen Punkte aufgeführt, wobei Nr. 6 unter Nr. 3 aufgenommen wird.

Zu 11.: Ein Hinweis, wie geeignetes Glas gegen Vogelschlag aussieht, wird in der Begründung aufgeführt.

Zu 12.: Die Ausgleichsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes konkretisiert. Dabei konnte mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden, dass der Ausgleich zusammen mit dem waldrechtlichen Ausgleich auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 813, Gmkg. Etterschlag, direkt nördlich angrenzend an die Ausgleichsfläche für die Grundschule, erfolgt.

Die Stellungnahme wird gemäß dem Sachvortrag zur Kenntnis genommen, Bebauungsplan und Begründung werden dem Vortrag entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.7 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 23.05.2018

Beschluss:

Zu 1.: Die Präambel wird entsprechend korrigiert.

Zu 2.: Die Überschneidungen der Bauräume werden korrigiert, die Bauräume werden in den entscheidenden Bereichen um jeweils 0,5 m zurückgenommen. Die Planung lässt sich dennoch ohne Änderungen realisieren. Der Standort der vorgeschlagenen Neupflanzung wird in der Plandarstellung ebenfalls so verschoben, dass er sich nicht mit dem Bauraum überschneidet.

Zu 3.: Die Reihung der Planzeichen wird entsprechend geändert, zusätzlich wird Nr. 16 zu Nr. 14 zugeordnet.

Zu 4, 6., 8., 9., 10. und 15.: redaktionelle Anpassungen

Zu 5.: Es wird eine verbindliche Firstrichtung vorgeschrieben, um die Festsetzung eindeutig zu machen und, weil auch keine Firste über die kurzen Seiten der Gebäude errichtet werden sollen.

Zu 7.: Es ist beabsichtigt, dass tatsächlich mehr als ein Lüftungsschacht errichtet werden dürfen. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Zu 11.: Die Ziff. C.4.1 wird gestrichen, die bisherige Ziff. C.4.2 wird ohne Nr. unter 4. geführt.

Zu 12. Der Verweis auf die DIN wird ersetzt durch einen Verweis auf die Information „Baumschutz auf Baustellen“ der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Starnberg, die auf der Homepage des Landratsamtes abrufbar vorhanden ist.

Zu 13.: Die Pflanzung der Bäume ist durch den Planungsbegünstigten vorzunehmen, vgl. Ergänzung 5. der unteren Naturschutzbehörde, dass die Pflanzung spätestens in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme vorzunehmen ist.

Zu 14.: Die Abgrabungen werden auf Ausgleich des Geländes zu den festgesetzten Erdgeschosshöhen begrenzt, es sollen keine frei stehenden Untergeschosse ermöglicht werden. Die Festsetzung Ziff. 5.6 wird folgendermaßen ergänzt: „Diese sind jedoch nur bis max. 15 cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei den angrenzenden Gebäuden zulässig.“

Zu 16.: vgl. zu 12 untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird gemäß dem Sachvortrag zur Kenntnis genommen, Bebauungsplan und Begründung werden dem Vortrag entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.8 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA) vom 15.05.2018

Beschluss:

Zu 2.1: Die Verwaltung wird gebeten, das genannte Gutachten vom Dezember 2016 an das Wasserwirtschaftsamt zu senden.

Zu 2.2: Auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) ist für alle abzufahrenden Aushubmaterialien eine Analytik der Inhaltsstoffe beizubringen, um diese kippen zu dürfen. Aus diesem Grund würden dabei quasi automatisch entsprechende Altlasten entdeckt, die entsprechend auf separierten Haufwerken zu lagern sind. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich und wird vom WWA auch nicht gefordert.

Zu 2.3: Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt üblicherweise nicht über den Hausanschluss, sondern über die örtliche Wasserleitung. Diese ist aufgrund des anliegenden Wohngebiets bereits ausreichend. Es wird aber nochmals überprüft, ob ein zusätzlicher Hydrant erforderlich wird.

Zu 2.3.1: Die Anregung, mit Gründächern eine Verzögerung des Abflusses hervorzurufen, wird aufgegriffen. Es wird folgende Festsetzung ergänzt: Ziff. C.3.4, 2.Satz: Nebengebäude müssen mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden.

Die Stellungnahme wird gemäß dem Sachvortrag zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird in Ziff. C.3.4 entsprechend ergänzt, in der Begründung wird der Punkt ebenfalls erläutert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf zu billigen und das weitere Verfahren zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den bereits entsprechend den vorstehenden Beschlussfassungen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 „Kuckuckstraße – Wohnbau“ nebst Begründung. Der geänderte Planentwurf erhält die Fassung vom 11.06.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 67 „Kuckuckstraße – Wohnbau“ nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.06.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Bebauungsplan Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthseestraße – Alpenblick“

5.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

Sachvortrag:

5.1 Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

1. Ohne Einwände

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern (Stellungnahme vom 27.03.2018)
- AWISTA Starnberg (Stellungnahme vom 10.04.2018)
- Bayerischer Bauernverband (Stellungnahme vom 10.04.2018)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 24.04.2018)
- Industrie- und Handelskammer München (Stellungnahme vom 20.04.2018)
- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 26.03.2018)
- Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 15.04.2018)
- Staatliches Bauamt Weilheim (Stellungnahme vom 15.04.2018)
- Gemeinde Gilching (Stellungnahme vom 17.04.2018)
- Gemeinde Inning a. Ammersee (Stellungnahme vom 20.03.2018)
- Gemeinde Seefeld (Stellungnahme vom 18.04.2018)
- Gemeinde Weßling (Stellungnahme vom 10.04.2018)

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim (Stellungnahme vom 22.03.2018)

Die Inhalte der Stellungnahme vom 11.10.2017 wurden im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt. In einer Entfernung von 35 m zum Waldrand wird eine Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Baumwurf empfohlen werden.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.2 AWA Ammersee (Stellungnahme vom 28.03.2018)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sichert ihre Unterstützung in dieser Angelegenheit zu. Für das Plangebiet wurde jedoch eine Veränderungssperre erlassen, welche im Dezember 2017 zum letzten Mal um ein Jahr verlängert werden konnte. Aus diesem Grund ist ein zügiger Abschluss des Verfahrens bis spätestens Dezember 2018 erforderlich.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.3 Bund Naturschutz in Bayern (Stellungnahme vom 21.04.2018)

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Auf Grund der vorliegenden Bauanträge ist davon auszugehen, dass eine Nachverdichtung auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans stattfinden würde. Um städtebauliche Fehlentwicklungen sowie einen zu hohen Versiegelungsgrad zu vermeiden, die bei einer Nachverdichtung nach § 34 BauGB durchaus entstehen könnten, hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die Bebauung des Hangs ist durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Struktur und den vorgegebenen Beschränkungen wie beispielsweise der Lage des Kanals. In Anlehnung an die bestehende Bebauung lässt der Bebauungsplan sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zu. Reihenhäuser sind ausgeschlossen, da sich diese nicht in die vorhandene Bebauung einfügen und durch den höheren Stellplatzbedarf zu einem unerwünscht hohen Versiegelungsgrad führen würden. Durch den Bebauungsplan kann der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Insgesamt ist die Bebauungsdichte immer noch als gering einzustufen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass große Gärten das Gebiet weiterhin prägen.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.4 Kreisjugendring Starnberg (Stellungnahme vom 04.04.2018)

Die Situation in Bezug auf Kinderspielplätze stellt sich für das Plangebiet genauso dar, wie für die umgebende Wohnbebauung. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich beim Badeplatz Roßschwemme und ist, wenn man der Vorderen Seestraße in Richtung Südwesten folgt in ca. 500 m fußläufig zu erreichen. Innerhalb des Plangebietes besteht keine Möglichkeit, einen öffentlichen Spielplatz zu errichten, da es sich ausschließlich um Grundstücke in Privatbesitz handelt. Die Gärten im Plangebiet werden auch nach der Nachverdichtung groß genug ausfallen, um Kleinkindern ausreichend Raum zum Spielen im Freien zu ermöglichen. Gerade im ländlichen Raum werden die Gärten häufig mit Schaukel, Rutsche, Sandkasten, Spielhaus, Trampolin... ausgestattet, so dass Kleinkinder Spielplätze häufig gar nicht nutzen.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.5 Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt (Stellungnahme vom 06.04.2018)

1. Um die Widersprüche aufzuheben, werden zwei Bestandsbäume nicht als zu erhaltend festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Bäume bei der Wörthseestraße 22 und den südlichen Baum bei Wörthseestraße 34. Bei Erhalt der beiden Bäume wäre eine Bebaubarkeit der betreffenden Baufenster nicht möglich. Um den zweiten Baum des Anwesens Wörthseestraße 34 erhalten zu können, wird die Baugrenze auf der Nordseite etwas zurückgenommen.

Beschluss:

Der Baum bei Wörthseestraße 22 und der südliche Baum bei Wörthseestraße 34 werden nicht als zu erhaltend festgesetzt. Um den zweiten Baum des Anwesens Wörthseestraße 34 erhalten zu können, wird die Baugrenze auf der Nordseite etwas zurückgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Der Stellungnahme des Landratsamtes wird gefolgt.

Beschluss:

Um klar zustellen, auf welche Grundstücksteile sich das festgesetzte Baurecht bezieht, werden die Buchgrundstücke durch die Nutzungskordel/Perlschnur geteilt. Es handelt sich nicht um einen Vorschlag für eine Grundstücksteilung, sondern lediglich um eine Grundlage für die Berechnung des Baurechts. Daraus ergibt sich, dass die Überschreitungsmöglichkeit künftig über eine GRZ geregelt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Der Anregung des Landratsamtes wird in Teilen gefolgt. Um mehr Freistellungsverfahren zu ermöglichen, wird die Formulierung der Festsetzung A 3.2 geändert und lautet künftig wie folgt: Die maximal zulässige Grundfläche darf um max. 15% für Balkone, Loggien, Außentreppen, Dachüberstände über 1,00m wasserundurchlässige Terrassen und Wintergärten überschritten werden. An der Formulierung der Festsetzung A4.3 wird jedoch festgehalten. Auf Grund der heterogenen Grundstückszuschnitte bieten die festgesetzten Bauräume unterschiedlich viel Spielraum für die Anordnung der Gebäude und somit auch der Terrassen etc.. Die gewählte Festsetzung soll denjenigen Bauherren, deren Grundstückszuschnitte keine großzügigen Baugrenzen zulassen, mehr Spielraum für die Anordnung der Terrassen etc. ermöglichen. Dies betrifft vor allem die Baufenster auf den Fl.-Nrn. 903/48, 903/3, 903/47, 903/25, 903/26 sowie das Baufenster für die Wörthseestraße 22.

Beschluss:

Die Festsetzung A 3.2 lautet künftig: Die maximal zulässige Grundfläche darf um max. 15 % für Balkone, Loggien, Außentreppen, Dachüberstände über 1,00 m wasserundurchlässige Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit für die Dämmung von Bestandsgebäuden aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Die Regelungen zu Wand- und Firsthöhe sollten unter dem Festsetzungskapitel zum Maß der baulichen Nutzung verortet werden.

Beschluss:

Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Festsetzung A.3.3 Das Landratsamt bittet die Rechtsgrundlage zu berichtigen und §19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO zu zitieren.

Beschluss:

Der Verweis auf die Rechtsgrundlage wird korrigiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6. Festsetzung A.5.2: Das Landratsamt fragt nach, welche „Stellplatzbauwerke“ nicht wasserundurchlässig errichtet werden können.

Beschluss:

Satz 2 der Festsetzung A 5.2 wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. Festsetzung A.6.1 und A.6.2: Nachdem sich die festgesetzte Dachform nur auf die Hauptgebäude bezieht, stellt sich die Frage, ob dies auch für die Dachneigung gelten soll.

Beschluss:

Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt. Es wird bestimmt, dass die festgesetzte Dachneigung ebenfalls nur für Hautgebäude gilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8. Auf welcher Rechtsgrundlage fußt Festsetzung A.6.7?

Beschluss:

Die Festsetzung 6.7 wird zu den Hinweisen genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

9. Festsetzung A.6.8: Hinsichtlich der Nebengebäude gibt das Landratsamt zu bedenken, dass diese nach Festsetzung A.6.1 nicht zwingend mit einem Satteldach zu errichten sind. Warum wird bei den Nebengebäuden generell auf die Dachhälfte abgestellt?

Beschluss:

Die Festsetzung A 6.8 wird umformuliert und lautet künftig wie folgt: Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Sie sind parallel zur Dachhaut anzubringen und dürfen die Dachflächen nicht überragen. Die Kollektoren sind in durchlaufenden Reihen oder flächendecken in senkrecht und waagrecht bündig anschließenden Formen anzubringen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

10. Es gibt keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Arten. Daher wird die Artenliste unter den Hinweisen aufgeführt.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

11. Festsetzung A.8.3: Das Landratsamt regt an, auf den eindeutiger bestimmten Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme und nicht auf den der Bezugfertigkeit abzustellen.

Beschluss:

Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Festsetzung lautet künftig: ... Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

12. Festsetzung A.8.6: Das Landratsamt schlägt die Formulierung „Stützmauern sind nur...“ vor.

Beschluss:

Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Festsetzung wird einfacher formuliert und lautet künftig: Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

13. Wenn die unter Hinweis B.4 vorhandene GFL-Fläche zur Erschließung von Fl. Nr. 903/47 notwendig ist, sollte sie stattdessen festgesetzt werden. Bei der Planzeichenerklärung empfiehlt das Landratsamt, die Formulierung aus § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu übernehmen („... zu belastende Fläche“).

Beschluss:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt und folgendermaßen formuliert: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Fl.-Nrn. 903/16 und 903/47 zu belastende Fläche.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

14. Die ausführliche Begründung der zentralen Regelungen des Bebauungsplans begrüßen wir sehr, da gerade im Falle einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung von Bebauungsplänen die Planbegründung oftmals entscheidend ist.

15. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens sollte dagegen noch gesondert begründet werden.

Beschluss:

Die Anmerkungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich des gewählten Verfahrens ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

16. Das Landratsamt fragt nach, ob unter Punkt 3.2 der Begründung „GFZ“ statt „GRZ“ gemeint ist. Eine GRZ von 2,0 ist rechnerisch nicht möglich eine GFZ aufgrund der tatsächlichen Bebauung unrealistisch.

Beschluss:

Es handelt sich um einen Tippfehler. Gemeint ist eine GRZ von 0,20. Die Begründung wird korrigiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

17. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern, Maßstab 1:25:000 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies vorkommen.

Diese Böden sind grundsätzlich geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das Plangebiet ist bereits zur Hälfte bebaut. Bei den Bestandsgebäuden wird das Niederschlagswasser bspw. über Sickerschächte versickert. Konkrete Angaben hierzu können den Bauanträgen der letzten Jahre entnommen werden. Es wird bestätigt, dass der Baugrund aus Kies und Feinsanden besteht. Im September 2013 wurde auf der Fl.-Nr. 935/3 ein Sickerversuch in einem bestehenden Sickerschacht durchgeführt, welcher ergab, dass die spezifische Absenkzeit 5 min/cm beträgt. Mit dieser Absenkzeit wurde die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich nachgewiesen.

Beschluss:

Auf Grund dieser Erkenntnisse und der Eigentümerstruktur im Plangebiet verzichtet die Gemeinde Wörthsee auf die Durchführung eines weiteren Sickertests. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

18. In der Begründung ist unter Punkt 5.6.4 die Ziffer 11.1 eingefügt. Wir gehen von einem Versehen aus und bitten um Berichtigung.

Die Gemeinde dankt für die genaue Durchsicht der Unterlagen.

Beschluss:

Die versehentlich eingeschlichene Ziffer 11.1 wird entfernt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.6 Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 24.04.2018)

1. Zu Festsetzung 8.3

Der gewählte Pflanzzeitpunkt deckt nur die neu zu pflanzenden Gehölze ab. Da Bäume nach der Bezugsfertigkeit ausfallen können, sollte auch für diesen Fall ein Zeitpunkt benannt werden. Das Landratsamt bittet daher die Festsetzung 8.3. zu ergänzen.

Formulierungsvorschlag:

Ausgefallene Gehölze sind eine Vegetationsperiode nach zu pflanzen.

Beschluss:

Die Festsetzung 8.3 wird durch folgenden Satz ergänzt: Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Zu Festsetzung 8.4

Im Rahmen dieser Festsetzungen sollen bestimmte Gehölze ausgeschlossen werden. Bei der gewählten Formulierung handelt es sich um eine unzulässige Negativfestsetzung. Zulässig ist es dagegen, zunächst jene Gehölze zu benennen, die zugelassen werden sollen und dann im Anschluss jene Gehölze aufzuzählen, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht gepflanzt werden dürfen. Das Landratsamt bittet dies zu ändern.

Beschluss:

Die Festsetzung 8.4 wird wie folgt ergänzt: Zulässig sind geschnittene und frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen. ...

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Zu Hinweis 16

Da nicht auszuschließen ist, dass auch Vorhaben im Freistellungsverfahren realisiert werden, sollte der erste Satz dieses Hinweises ergänzt werden:

Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Eintrag vorzulegen...

Beschluss:

Der Hinweis Nr. 14 wird wie folgt formuliert: Für jeden Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größe der Bepflanzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4. Zu Hinweis 17

Im ersten Abschnitt wird das zulässige Zeitfenster für Fällungen definiert. Für diesen Abschnitt stimmt die Überschrift „Baumfällungen“. Im zweiten Abschnitt wird dagegen der Baumschutz geregelt. Das Landratsamt empfiehlt daher die Überschrift zu ergänzen.

Formulierungsvorschlag Hinweis 17:

17 Baumfällungen und Baumschutz

Beschluss:

Der Hinweis zum Baumschutz erhält eine eigene Nummer: Nr. 16 Baumschutz. Die folgende Nummerierung wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

5. Hinweis 18

Das Landratsamt empfiehlt diesen Hinweis umfassender zu formulieren.

Formulierungsvorschlag Hinweis 18:

18 Artenschutzrecht

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen) Werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung. Von Oberbayern.

Beschluss:

Der Formulierungsvorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird unter Hinweis 18 Artenschutzrecht aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis. Da es sich bei vorliegender Planung um eine Nachverdichtung einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche handelt und auch die Straßenbeleuchtung bereits vorhanden ist, wird die Formulierung lediglich unter den Hinweisen Nr. 18 aufgenommen. Die Gemeinde wird diese Erkenntnisse bei der ggf. erforderlichen Erneuerung der Straßenbeleuchtung im gesamten Gemeindegebiet und bei Neuausweisungen von Bauflächen berücksichtigen.

Beschluss:

Die Formulierung wird unter den Hinweisen Nr. 18 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.7 Landratsamt Starnberg – Untere Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme vom 06.04.2018)

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da der Bebauungsplan nicht vorschreiben kann und will, dass die Grundstücke mit zwei und mehr Bauräumen geteilt werden, ist nicht beabsichtigt, öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung der Baufenster in zweiter Reihe festzusetzen.

Einige Grundstückseigentümer haben Stellungnahmen abgegeben, in welchen sie ausdrücklich betonen, ihre Grundstücke nicht teilen zu wollen. Für den Fall, dass beide Baufenster bebaut und die Grundstücke geteilt werden, müssen die Grundstückseigentümer dann die Erschließung des Hinterlieggers über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichern. Die Freihaltung der Flächen für die Erschließung erfolgt über die Festsetzung der Baugrenzen.

Die vorhandenen Straßen reichen aus als Rettungswege und für die Müllabfuhr. Die eingegangenen Stellungnahmen bestätigen dies.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.8 Telekom GmbH (Stellungnahme vom 26.03.2018)

Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationsanlagen im Planungsbereich müssen gewährleistet werden. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebiets erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen (mind. 4 Monate vor Baubeginn).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird über geplante Baumaßnahmen rechtzeitig informiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 25.04.2018)

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern, Maßstab 1:25:000 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies vorkommen.

Diese Böden sind grundsätzlich geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das Plangebiet ist bereits zur Hälfte bebaut. Bei den Bestandsgebäuden wird das Niederschlagswasser bspw. über Sickerschächte versickert. Konkrete Angaben hierzu können den Bauanträgen der letzten Jahre entnommen werden. Es wird bestätigt, dass der Baugrund aus Kies und Feinsanden besteht. Im September 2013 wurde auf der Fl.-Nr.935/3 ein Sickerversuch in einem bestehenden Sickerschacht durchgeführt, welcher ergab, dass die spezifische Absenkzeit 5 min/cm beträgt. Mit dieser Absenkzeit wurde die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich nachgewiesen.

Beschluss:

Auf Grund dieser Erkenntnisse und der Eigentümerstruktur im Plangebiet verzichtet die Gemeinde Wörthsee auf die Durchführung eines weiteren Sickertests. Die weiteren Punkte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung von privater Seite

- Einwender 1 (Stellungnahme vom 20.04.2018)
- Einwender 2 (Stellungnahme vom 16.04.2018)
- Einwender 3, (Stellungnahme vom 23.04.2018)
- Einwender 4, (Stellungnahme vom 17.04.2018)
- Einwender 5, (Stellungnahme vom 20.04.2018)
- Einwender 6, (Stellungnahme vom 23.04.2018)
- Einwender 7, (Stellungnahme vom 20.04.2018)
- Einwender 8, (Stellungnahme vom 13.04.2018)
- Einwender 9, (Stellungnahme vom 04.04.2018)
- Einwender 10, (Stellungnahme vom 21.04.2018)

Die Planerin fasst die von den Einwendern vorgebrachten Einwendungen zusammen. In diesem Zusammenhang wird im Gremium über die Festsetzung der Bäume diskutiert.

Beschluss:

Die zu erhaltenden Bäume werden festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

3.1 Einwender 1, (Fl.Nr. 903/4)

1. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich am Bestand und entsprechen der vorhandenen Bebauungsstruktur. Sie nehmen Rücksicht auf den vorhandenen Kanal die erforderlichen Abstandsflächen sowie die heterogenen Grundstückszuschnitte. Gerade diese willkürlich erscheinende Anordnung der Baukörper charakterisiert das Plangebiet.

Beschluss:

Es ist keine Planänderung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Auch wenn der Blickbezug von der Wörthseestraße zum See auf Grund der bestehenden Bäume und Gebäude derzeit nur eingeschränkt vorhanden ist und der Schwerpunkt des Fußgänger- und Radverkehrs über die Vordere Seestraße verläuft, handelt es sich dennoch um ein wichtiges städtebauliches Ziel, an welchem der Gemeinderat festhält. Die prägenden Gebäude im oberen Hangbereich sind mit der Giebelseite zum See ausgerichtet. Ausnahmen sind vorhanden und haben Bestandsschutz.

Um dem Klimaschutz und der Gewinnung regenerativer Energien mehr Gewicht beizumessen, wird die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Im vorliegenden Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Studien belegen, dass homogene Siedlungsstrukturen quer durch die meisten Bevölkerungsschichten, egal ob Fachleute oder Laien, als subjektiv schön empfunden werden. Ausnahmslos alle bestehenden Hauptgebäude im Plangebiet haben ein Satteldach. Daher wurde das Satteldach als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Dies entspricht zudem den Zielen des Gemeinderats, welche bereits im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden.

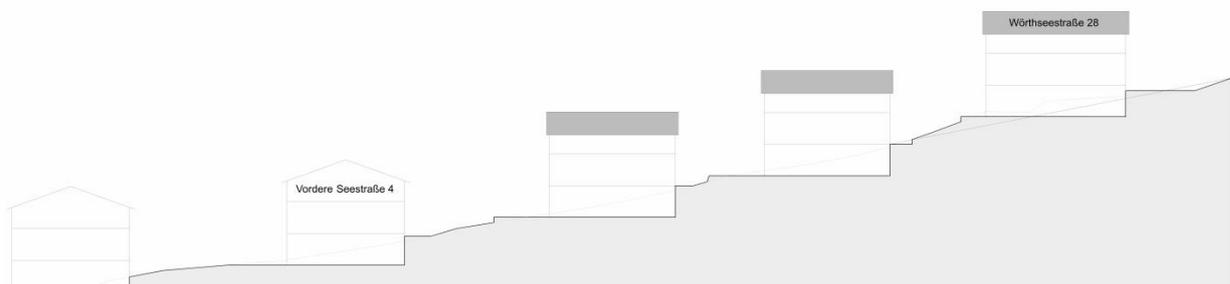
Beschluss:

Die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See wird lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

1. Die Höhenfestsetzungen und Festsetzungen zu Aufschüttungen/Abgrabungen wurden mittels Schnitten überprüft.



Dabei zeigt sich, dass eine Bebauung unter den vorliegenden Festsetzungen möglich ist. Sollte sich wider Erwarten zeigen, dass die Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschluss:

Von einer Änderung der Festsetzungen wird daher abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Das Baufenster für das Bestandsgebäude Wörthseestraße 28 wird an den Bestand angepasst und um 3,5 m nach Westen erweitert.

Das südliche Baufenster bleibt dagegen unverändert. Die Abmessungen von 13 m x 16 m ergeben eine überbaubare Grundstücksfläche von 208 m², welche ausreichend Spielraum für die Errichtung eines Gebäudes mit max. 150 m² Grundfläche bietet. Die Abstandsflächen nach BayBO können unter den vorliegenden Rahmenbedingungen eingehalten werden. Das Baufenster ist 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt und erlaubt ein Gebäude mit max. 16 m Seitenlänge. Somit kann das sog. „Halbseitenprivileg“ angewendet werden. Die Abstandsflächen entlang der Grenze können auf 1/2 H reduziert werden, was bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 8,00 m 4,00 m ausmacht.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit, erlaubt den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für beide Baufenster unabhängig davon, wo diese auf dem Grundstück angeordnet werden. Von einer Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit für das nördliche Baufenster wird daher abgesehen. Der Bebauungsplan schreibt nicht vor, wo auf dem Grundstück die Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Die vom Einwender selbst beschriebenen Schwierigkeiten bei der Erschließung, besonders des Baufensters in der zweiten Reihe, erlaubt aus städtebaulicher Sicht sinnvollerweise keine größere Anzahl an Wohneinheiten. Die alleinige Betrachtung der Grundstücksgröße reicht für die Ableitung einer größeren Anzahl an Wohneinheiten nicht aus. Im steilen Gelände sind die erforderlichen Stellplätze nur schwer zu situieren. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich in der Vorderen Seestraße 4 3 Wohneinheiten befinden. Grundsätzlich sind in Baufenstern, welche direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Ausnahme stellt die Fl.-Nr. 935/3 dar: Auf Grund des Bestandsgebäudes mit 3 Wohneinheiten in zweiter Reihe, ist im Baufenster an der Vorderen Seestraße lediglich 1 Wohneinheit zulässig. Bei Baufenstern in zweiter Reihe ist aus den o.g. Gründen lediglich 1 Wohneinheit zulässig. Der Bebauungsplan versucht das zulässige Baurecht möglichst gleichmäßig zu verteilen. Durch den heterogenen Bestand ist dies jedoch nur bedingt möglich. Dazu sind die Grundstücke zu unterschiedlich geschnitten, erschlossen, bebaut etc.

Beschluss:

Das Baufenster für das Bestandsgebäude Wörthseestraße 28 wird an den Bestand angepasst und um 3,5m nach Westen erweitert.

Das südliche Baufenster bleibt unverändert.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für das betreffende Grundstück wird nach der neuen Systematik festgesetzt.

Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten bleibt bestehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.2 Einwender 2, (Fl.Nr. 903/4)

Das Baufenster für das Bestandsgebäude Wörthseestraße 28 wird an den Bestand angepasst und um 3,5 m nach Westen erweitert.

Auch wenn der Blickbezug von der Wörthseestraße zum See auf Grund der bestehenden Bäume und Gebäude derzeit nur eingeschränkt vorhanden ist und der Schwerpunkt des Fußgänger- und Radverkehrs über die Vordere Seestraße verläuft, handelt es sich dennoch um ein wichtiges städtebauliches Ziel. Die prägenden Gebäude im oberen Hangbereich sind mit der Giebelseite zum See ausgerichtet. Ausnahmen sind vorhanden und haben Bestandsschutz. Die festgesetzte Firstrichtung gilt für Neu- und Umbauten. Um das städtebauliche Ziel der Blickbeziehung zwischen Wörthseestraße und See nachdrücklich zu verfolgen, wird davon abgesehen, die festgesetzte Firstrichtung in der obersten Gebäudezeile aufzuweichen.

Beschluss:

Die Festsetzung der giebelständigen Stellung der Gebäude zum See wird lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.3 Einwender 3, (Fl.Nr. 903/16)

1. Unter der Voraussetzung, dass die Stellplätze in das Hauptgebäude integriert werden, folgt der Gemeinderat der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 zu erhöhen.

Beschluss:

Beim südlichen Baufenster wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 erhöht.

Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird um eine Ausnahmeregelung ergänzt:

Für die Fl.-Nrn. 903/16 und 903/25 wird abweichend von A 5.1 festgesetzt, dass alle erforderlichen Stellplätze in das Gebäude zu integrieren sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Erste Varianten für die Nachverdichtung des Plangebietes sahen bereits ein Baufenster im nördlichen Bereich des Grundstücks vor. Auf Grund von Bedenken seitens der AWA Herrsching und wegen der schwierigen Erschließung wurde im vorliegenden Entwurf auf das Baufenster verzichtet. Nochmalige telefonische Rücksprache mit der AWA am 17.05.2018 ergab, dass unter der Voraussetzung, dass die technische Erschließung über ein Leitungsrecht gesichert ist, gegen ein weiteres Baufenster auf dem betreffenden Grundstück keine Einwände erhoben werden. Aus städtebaulicher Sicht kann dem zweiten Baufenster zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass die Stellplätze ohne übermäßige Versiegelung nachgewiesen werden können. Der vom Eigentümer vorgebrachte Vorschlag, die Stellplätze in das Untergeschoss des Gebäudes zu integrieren, findet die Zustimmung der Gemeinde und wird über eine Ausnahmeregelung der Festsetzung 5.1 festgesetzt.

Beschluss:

Im nördlichen Grundstücksteil wird ein Baufenster ergänzt.

Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird um eine Ausnahmeregelung ergänzt:

Für die Fl.-Nrn. 903/16 und 903/25 wird abweichend von A 5.1 festgesetzt, dass alle erforderlichen Stellplätze in das Gebäude zu integrieren sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.4 Einwender 4, (903/18)

Der Löschung der als zu erhaltend festgesetzten Bäume kann aus Sicht des Gemeinderats nicht zugestimmt werden. Das Plangebiet ist derzeit durch die großen Gärten mit ihrem Gehölzbestand geprägt. Gleichzeitig sind es bei näherer Betrachtung recht wenige Bäume, die als zu erhaltende Bäume in Frage kommen. Die in Frage kommenden Bäume müssen folgende Kriterien erfüllen: heimische Art, Stammumfang > 80 cm, keine Kollision mit bestehenden Baurecht. Zum einen handelt es sich häufig um Obstgehölze, welche in der Regel wegen der geringeren Lebenserwartung und dem Nutzungsaspekt nicht als zu erhaltend festgesetzt werden, zum anderen haben viele der Bestandsgehölze den Stammumfang, welcher als Grenze für den Erhalt gewählt wurde noch nicht erreicht. Andere Bäume welche die Kriterien zum Erhalt erfüllen, stehen so nahe an den Bestandsgebäuden, dass der Erhalt der Bäume mit dem bestehenden Baurecht kollidiert. Diese scheiden ebenfalls als zu erhaltende Bäume aus. Die beabsichtigte und gewünschte Nachverdichtung wird zu Veränderungen des derzeitigen Charakters führen. Um diese abzumildern und nicht den Eindruck eines Neubaugebiets entstehen zu lassen, sollen so viel wie möglich geeignete Bestandsbäume erhalten werden. Die beiden betreffenden Bäume erfüllen die Kriterien. Sie werden daher weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Beschluss:

Die beiden Bestandsbäume werden weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

Unter der Voraussetzung, dass die für eine zusätzliche Wohneinheit erforderlichen Stellplätze im Hauptgebäude untergebracht werden, stimmt der Gemeinderat einer Erhöhung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten für das nördliche Baufenster zu.

Beschluss:

Für das nördliche Baufenster auf Fl.-Nr. 903/18 werden 2 Wohneinheiten zugelassen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zumindest alle Stellplätze >2 im Hauptgebäude untergebracht werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 6

Sachvortrag:

Im Vorfeld der Planung wurden für jedes Grundstück Schnittzeichnungen auf Grundlage des vorliegenden Geländeaufmaßes erstellt. Die Schnitte belegen, dass eine Wandhöhe von 8,00 m ausreicht für ein Untergeschoß mit ebenerdigen Zugang zum Garten, ein hangseitig ebenerdig erreichbares Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Keines der Bestandsgebäude, welche ebenfalls in das anstehende Gelände gebaut wurden, verfügt über eine so große Wandhöhe.



Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Auch wenn der Blickbezug von der Wörthseestraße zum See auf Grund der bestehenden Bäume und Gebäude derzeit nur eingeschränkt vorhanden ist und der Schwerpunkt des Fußgänger- und Radverkehrs über die Vordere Seestraße verläuft, handelt es sich dennoch um ein wichtiges städtebauliches Ziel, an welchem der Gemeinderat festhält. Die prägenden Gebäude im oberen Hangbereich sind mit der Giebelseite zum See ausgerichtet. Ausnahmen sind vorhanden und haben Bestandsschutz.

Um dem Klimaschutz und der Gewinnung regenerativer Energien mehr Gewicht beizumessen, wird die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Es ist bekannt, dass Fußgänger nicht über die Gebäude hinweg schauen können. Gerade deshalb wird an der giebelseitigen Firstrichtung der obersten Baureihe festgehalten, um die Abstände zwischen den Gebäuden, durch welche ein Fußgänger einen Blick auf den See werfen kann, größer gehalten werden. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten leiten sich vom Bestand ab. Dieser ist geprägt durch große, ruhige Dachflächen ohne nennenswerte Dachaufbauten. Einzelne Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel. Ein Recht auf Dachaufbauten lässt hiervon jedoch nicht ableiten. Das festgesetzte Spektrum der Dachneigungen wird auf 20° bis 30° reduziert. Die festgesetzten Dachneigungen liegen damit unter dem Wert, ab welchem Dachaufbauten aus gestalterischer Sicht verträglich sind. Diese Änderung der Festsetzungen betont den gestalterischen Willen des Gemeinderats, keine Dachaufbauten zuzulassen. Auf diese Weise stehen die Dachflächen vollständig für Nutzung von Solarenergie zur Verfügung und eine unruhige, versetzte Anordnung der Kollektoren kann vermieden werden.

Außerdem soll eine massivere Wirkung der talseitigen Fassade/Dachfläche durch Dachaufbauten aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Die festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung erlauben eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baurechts, eine ausreichende Belichtung aller Geschosse und eine gestalterisch zufriedenstellende Erscheinung des Plangebietes.

Beschluss:

Die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See wird lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Das Spektrum der Dachneigungen wird auf 20°-30° begrenzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.5 Einwender 5, (Fl.Nr. 903/18)

Der Löschung der als zu erhaltend festgesetzten Bäume kann aus Sicht des Gemeinderats nicht zugestimmt werden. Das Plangebiet ist derzeit durch die großen Gärten mit ihrem Gehölzbestand geprägt. Gleichzeitig sind es bei näherer Betrachtung recht wenige Bäume, die als zu erhaltende Bäume in Frage kommen. Die in Frage kommenden Bäume müssen folgende Kriterien erfüllen: heimische Art, Stammumfang > 80 cm, keine Kollision mit bestehendem Baurecht. Zum einen handelt es sich häufig um Obstgehölze, welche in der Regel wegen der geringeren Lebenserwartung und dem Nutzungsaspekt nicht als zu erhaltend festgesetzt werden, zum anderen haben viele der Bestandsgehölze den Stammumfang, welcher als Grenze für den Erhalt gewählt wurde noch nicht erreicht. Andere Bäume, welche die Kriterien zum Erhalt erfüllen, stehen so nahe an den Bestandsgebäuden, dass der Erhalt der Bäume mit dem bestehenden Baurecht kollidiert. Diese scheiden ebenfalls als zu erhaltende Bäume aus. Die beabsichtigte und gewünschte Nachverdichtung wird zu Veränderungen des derzeitigen Charakters führen. Um diese abzumildern und nicht den Eindruck eines Neubaugebiets entstehen zu lassen, sollen so viel wie möglich geeignete Bestandsbäume erhalten werden. Die beiden betreffenden Bäume erfüllen die Kriterien. Sie werden daher weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Im Vorfeld der Planung wurden für jedes Grundstück Schnittzeichnungen auf Grundlage des vorliegenden Geländeaufmaßes erstellt. Die Schnitte belegen, dass eine Wandhöhe von 8,00 m ausreicht für ein Untergeschoß mit ebenerdigen Zugang zum Garten, ein hangseitig ebenerdig erreichbares Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Keines der Bestandsgebäude, welche ebenfalls in das anstehende Gelände gebaut wurden, verfügt über eine so große Wandhöhe.



Beschluss:

Die beiden Bestandsbäume werden weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Wandhöhe wird nicht erhöht. Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

Auch wenn der Blickbezug von der Wörthseestraße zum See auf Grund der bestehenden Bäume und Gebäude derzeit nur eingeschränkt vorhanden ist und der Schwerpunkt des Fußgänger- und Radverkehrs über die Vordere Seestraße verläuft, handelt es sich dennoch um ein wichtiges städtebauliches Ziel, an welchem der Gemeinderat festhält. Die prägenden Gebäude im oberen Hangbereich sind mit der Giebelseite zum See ausgerichtet. Ausnahmen sind vorhanden und haben Bestandsschutz.

Um dem Klimaschutz und der Gewinnung regenerativer Energien mehr Gewicht beizumessen, wird die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Es ist bekannt, dass Fußgänger nicht über die Gebäude hinweg schauen können. Gerade deshalb wird an der giebelseitigen Firstrichtung der obersten Baureihe festgehalten, um die Abstände zwischen den Gebäuden, durch welche ein Fußgänger einen Blick auf den See werfen kann, größer gehalten werden. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten leiten sich vom Bestand ab. Dieser ist geprägt durch große, ruhige Dachflächen ohne nennenswerte Dachaufbauten. Einzelne Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel. Ein Recht auf Dachaufbauten lässt hiervon jedoch nicht ableiten. Das festgesetzte Spektrum der Dachneigungen wird auf 20° bis 30° reduziert. Die festgesetzten Dachneigungen liegen damit unter dem Wert, ab welchem Dachaufbauten aus gestalterischer Sicht verträglich sind. Diese Änderung der Festsetzungen betont den gestalterischen Willen des Gemeinderats, keine Dachaufbauten zuzulassen. Auf diese Weise stehen die Dachflächen vollständig für Nutzung von Solarenergie zur Verfügung und eine unruhige, versetzte Anordnung der Kollektoren kann vermieden werden.

Außerdem soll eine massivere Wirkung der talseitigen Fassade/Dachfläche durch Dachaufbauten aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Die festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung erlauben eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baurechts, eine ausreichende Belichtung aller Geschosse und eine gestalterisch zufriedenstellende Erscheinung des Plangebietes.

Beschluss:

Die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See wird lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Das Spektrum der Dachneigungen wird auf 20°-30° begrenzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.6 Einwender 6, (Fl.Nr. 903/18)

Unter der Voraussetzung, dass die beiden für eine zusätzliche Wohneinheit erforderlichen Stellplätze im Hauptgebäude untergebracht werden, stimmt der Gemeinderat einer Erhöhung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten für das nördliche Baufenster zu.

Der Gemeinderat folgt der Anregung, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren nicht. Die ÖPNV-Anbindung ist noch nicht so gut, dass davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet auf ein zweites Auto verzichtet wird. Auf Grund der großen Bedeutung des Fünf-Seen-Landes als Naherholungsgebiet und Fremdenverkehrsregion, verbunden mit der Verkehrsproblematik insbesondere an Wochenenden mit sonnigem Wetter, will der Gemeinderat sicher gehen, dass zumindest die Autos der Anwohner auf deren Grundstücken untergebracht werden können, wie es auch die Bayerische Bauordnung verlangt.

Beschluss:

Für das nördliche Baufenster auf Fl.-Nr. 903/18 werden 2 Wohneinheiten festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zumindest alle Stellplätze >2 im Hauptgebäude untergebracht werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 6

Der Löschung der als zu erhaltend festgesetzten Bäume kann aus Sicht des Gemeinderats nicht zugestimmt werden. Das Plangebiet ist derzeit durch die großen Gärten mit ihrem Gehölzbestand geprägt. Gleichzeitig sind es bei näherer Betrachtung recht wenige Bäume, die als zu erhaltende Bäume in Frage kommen. Die in Frage kommenden Bäume müssen folgende Kriterien erfüllen: heimische Art, Stammumfang > 80 cm, keine Kollision mit bestehendem Baurecht. Zum einen handelt es sich häufig um Obstgehölze, welche in der Regel wegen der geringeren Lebenserwartung und dem Nutzungsaspekt nicht als zu erhaltend festgesetzt werden, zum anderen haben viele der Bestandsgehölze den Stammumfang, welcher als Grenze für den Erhalt gewählt wurde noch nicht erreicht. Andere Bäume, welche die Kriterien zum Erhalt erfüllen, stehen so nahe an den Bestandsgebäuden, dass der Erhalt der Bäume mit dem bestehenden Baurecht kollidiert. Diese scheiden ebenfalls als zu erhaltende Bäume aus. Die beabsichtigte und gewünschte Nachverdichtung wird zu Veränderungen des derzeitigen Charakters führen. Um diese abzumildern und nicht den Eindruck eines Neubaugebiets entstehen zu lassen, sollen so viel wie möglich geeignete Bestandsbäume erhalten werden. Die beiden betreffenden Bäume erfüllen die Kriterien. Sie werden daher weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Beschluss:

Die beiden Bestandsbäume werden weiterhin als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

1. Unter der Voraussetzung, dass die für eine zusätzliche Wohneinheit erforderlichen Stellplätze im Hauptgebäude untergebracht werden, stimmt der Gemeinderat einer Erhöhung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten für das nördliche Baufenster zu. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ist im vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht möglich, da der Bauungsplan nicht sicherstellen kann, wer die zusätzliche Wohneinheit tatsächlich nutzen wird.

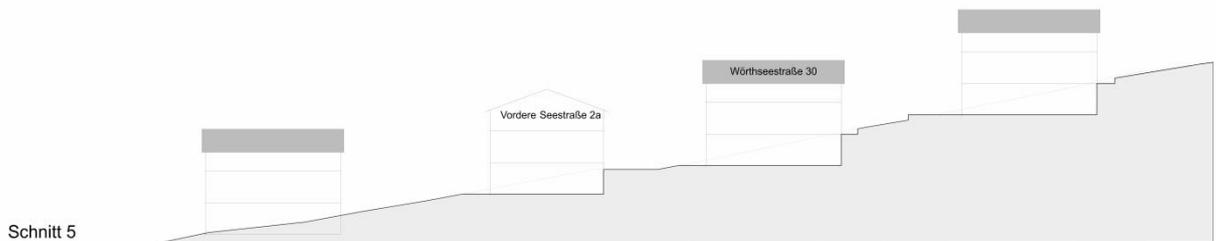
Beschluss:

Für das nördliche Baufenster auf Fl.-Nr. 903/18 werden 2 Wohneinheiten festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zumindest alle Stellplätze >2 im Hauptgebäude untergebracht werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 6

2. Der vorliegende Bauungsplan zielt an keiner Stelle auf eine mit dem Lineal gezogene Anordnung der Baukörper ab. Eine derartige Bauungsstruktur entspricht nicht der heterogenen gewachsenen Struktur und wird daher nicht als Planungsziel verfolgt. Zudem lässt sich die Verteilung des Baurechts nicht an der Anordnung der Baukörper festmachen, sondern an der zulässigen Grundfläche, der Anzahl der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe. Vergleicht man diese Parameter, ist eine klare Struktur und Verteilung des Baurechts erkennbar. Der Anregung, das Baufenster weiter nach Norden zu verschieben, wird daher nicht gefolgt.
Im vorliegenden Plangebiet ist der Hang bereits bebaut, wenn auch locker. Das Verschieben des Baufensters würde eine grundsätzliche Bebauung des Hangs, wie im Regionalplan vorgegeben, nicht vermeiden.
Bezüglich des Erhalts der Bäume und der geringeren Eingriffe in den Hang ist anzumerken, dass hier zwei ökologische Belange gegeneinander abgewogen werden müssen. Da Eingriffe in den Hang ohnehin nicht auszuschließen sind, hat der Gemeinderat dem Erhalt der beiden Bäume mehr Gewicht beigemessen.
Die Festsetzung der außerordentlich großen Wandhöhe von 8,00m ist gerade der Hanglage geschuldet. In flachem Gelände wären für vergleichbare Gebäude max. 6,5m Wandhöhe zulässig. Das Verschieben des Baufensters nach Norden bei gleicher Wandhöhe würde demnach einen unverhältnismäßigen Vorteil im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken darstellen und einer möglichst gleichen Verteilung des Baurechts widersprechen. Die Schnittzeichnung verdeutlicht, dass ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoß von der Hangseite her ebenso möglich ist, wie ein barrierefreier Zugang des Untergeschoßes von der Talseite.



Dass eine wirtschaftliche Bebauung derartiger Hänge im Kontext des angespannten Immobilienmarktes möglich ist, lässt sich an der Vielzahl an Bauvorhaben in vergleichbaren Lagen im Gemeindegebiet von Wörthsee und Umgebung ablesen.

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Der Schnitt zeigt die maximal mögliche Bebauung der beiden Baufenster auf dem betreffenden Grundstück. Daraus wird ersichtlich, dass selbst unter diesen Voraussetzungen aus dem Dachgeschoß Seeblick möglich ist. Da das Bestandgebäude 2m niedriger ist als ein möglicher Neubau, besteht derzeit bereits aus dem Erdgeschoß Seeblick. Der Gemeinderat bittet um Verständnis, dass das Privileg Seeblick in der Abwägung gegenüber einer möglichst gerechten Verteilung von Baurecht, dem Schaffen von Wohnraum, den ökologischen Aspekten etc. eher eine untergeordnete Rolle spielt und nicht so strukt gewichtet wird.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Auch wenn der Blickbezug von der Wörthseestraße zum See auf Grund der bestehenden Bäume und Gebäude derzeit nur eingeschränkt vorhanden ist und der Schwerpunkt des Fußgänger- und Radverkehrs über die Vordere Seestraße verläuft, handelt es sich dennoch um ein wichtiges städtebauliches Ziel, an welchem der Gemeinderat festhält. Die prägenden Gebäude im oberen Hangbereich sind mit der Giebelseite zum See ausgerichtet. Ausnahmen sind vorhanden und haben Bestandsschutz.

Um dem Klimaschutz und der Gewinnung regenerativer Energien mehr Gewicht beizumessen, wird die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Es ist bekannt, dass Fußgänger nicht über die Gebäude hinweg schauen können. Gerade deshalb wird an der giebelseitigen Firstrichtung der obersten Baureihe festgehalten, um die Abstände zwischen den Gebäuden, durch welche ein Fußgänger einen Blick auf den See werfen kann, größer gehalten werden. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten leiten sich vom Bestand ab. Dieser ist geprägt durch große, ruhige Dachflächen ohne nennenswerte Dachaufbauten. Einzelne Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel. Ein Recht auf Dachaufbauten lässt hiervon jedoch nicht ableiten. Das festgesetzte Spektrum der Dachneigungen wird auf 20° bis 30° reduziert. Die festgesetzten Dachneigungen liegen damit unter dem Wert, ab welchem Dachaufbauten aus gestalterischer Sicht verträglich sind. Diese Änderung der Festsetzungen betont den gestalterischen Willen des Gemeinderats, keine Dachaufbauten zuzulassen. Auf diese Weise stehen die Dachflächen vollständig für Nutzung von Solarenergie zur Verfügung und eine unruhige, versetzte Anordnung der Kollektoren kann vermieden werden.

Außerdem soll eine massivere Wirkung der talseitigen Fassade/Dachfläche durch Dachaufbauten aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Die festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung erlauben eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baurechts, eine ausreichende Belichtung aller Geschosse und eine gestalterisch zufriedenstellende Erscheinung des Plangebietes unter Berücksichtigung moderner Gebäudetypen.

Beschluss:

Die Festsetzung der giebelseitigen Stellung der Gebäude zum See wird lediglich auf die oberste Gebäudereihe beschränkt. Bei allen übrigen Baufenstern wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung vollständig verzichtet.

Das Spektrum der Dachneigungen wird auf 20°-30° begrenzt. Dachgauben sind unzulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

4. Der Ausschluss von Ferienwohnungen gilt für Neu- und Umbauten und trägt der großen Nachfrage an Wohnraum Rechnung. Bestehende Nutzungen in Bestandsgebäuden haben, auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Bebauungsplan, Bestandsschutz.

Beschluss:

Es ist keine Planänderung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.7 Einwender 7, (Fl.Nr. 903/19)

Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Grundstücksgrenzen hat, muss gewährleistet sein, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl bei Teilung als auch bei unverändertem Grundstückszuschnitt funktionieren und die städtebaulichen Ziele gewahrt werden. Beim vorliegenden Entwurf ist dies der Fall.

Der Gemeinderat kann sich jedoch der Argumentation des Einwenders anschließen und kommt dessen Anregung insofern nach, dass für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 903/8, 935/1, 935/3 und 903/15 in den nördlichen Baufenstern 2 Wohneinheiten und im südlichen Baufenster 1 Wohneinheit zugelassen wird.

Bezüglich der festgesetzten Grundfläche wird für die Vordere Seestraße 2a und 4 ebenso wie bereits für Wörthseestraße 34 geschehen, der Bestand festgesetzt. Es handelt sich hierbei um städtebauliche Ausreißer, Baurecht nach §34 BauGB kann hiervon nicht abgeleitet werden.

Beschluss:

Auf den Fl.-Nrn. 903/8, 903/15, 935/1 und 935/3 werden für das nördliche Baufenster 2 und für das südliche Baufenster 1 Wohneinheit festgesetzt. Bezüglich der Stellplätze wird Folgendes festgesetzt: Wenn nur das nördliche Baufenster bebaut wird, sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb eines 12m breiten Streifens ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Dabei dürfen die Stellplätze und deren Zufahrten max. 11 m der straßenseitigen Grundstücksbreite ausmachen. Wenn beide Baufenster bebaut werden, sind alle Stellplätze >2 in das Hauptgebäude zu integrieren.

Bezüglich der festgesetzten Grundfläche wird für die Vordere Seestraße 2a und 4 der Bestand mit einer GR von 180m² festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.8 Einwender 8, (Fl.Nr. 903/25)

Aus städtebaulicher Sicht sind auf dem betreffenden Grundstück 2 Wohneinheiten denkbar, wenn sichergestellt ist, dass die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Eine Unterbringung der Garagen im Untergeschoß des Gebäudes bietet sich hierfür an. Um dies sicher zu stellen wird die Festsetzung 5.1 um eine Ausnahmeregelung ergänzt: Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass auf den Fl.-Nrn. 903/16 und 903/25 Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Beschluss:

Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird um eine Ausnahmeregelung ergänzt: Für die Fl.-Nrn. 903/16 und 903/25 wird abweichend von A 5.1 festgesetzt, dass alle erforderlichen Stellplätze in das Gebäude zu integrieren sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.9 Einwender 9, (Fl.Nr. 903/45)

Das Baufenster auf Fl.-Nr. 903/48 wurde über den Kanal hinweg eingetragen, weil für das Grundstück bereits eine Planung vorliegt und konkrete Gespräche mit der AWA Herrsching über eine Verlegung des Kanals geführt wurden. Hieraus resultieren Pläne, welche eine mögliche Kanalverlegung aufzeigen. Auf dieser Grundlage wurde das betreffende Baufenster festgesetzt. Für die Fl.-Nr. 903/45 stellt sich die Situation insofern anders dar, als eine Kanalverlegung im Alleingang, also ohne dass die Nachbarn mitziehen, nicht möglich ist. Daher wurden die Baufenster der Fl.-Nrn. 903/19, 903/24, 903/45 und 903/25 an den Verlauf des Kanals angepasst.

Eine Veränderung der nördlichen Grenze des Bauraums hat Auswirkungen auf die mögliche Gebäudestellung bzw. Firstrichtung. Daher sieht der Bebauungsplan Entwurf für das betreffende Grundstück Fl.-Nr. 903/45 sowie seine beiden Nachbargrundstücke die gleiche Ausrichtung vor. Da für diesen Bereich ohnehin keine Firstrichtungen festgesetzt werden und bereits im vorliegenden Entwurf eine Vielzahl an Gebäudestellungen möglich ist, kann der Verlauf der nördlichen Grenze des Baufensters an den Verlauf des Kanals angepasst werden.

Die nachfolgende Zeichnung zeigt, dass die Umsetzung der vielen möglichen Gebäudestellungen zu einer bewegten Bebauungsstruktur führt, welche städtebauliche jedoch vertretbar erscheint.



Beschluss:

Die nördliche Grenze des Bauraums auf Fl.-Nr. 903/45 wird an den Verlauf des Kanals angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Eine Benachteiligung des betreffenden Grundstücks gegenüber den unmittelbar angrenzenden Nachbarn bezüglich des Baurechts ist nicht erkennbar. Das westlich angrenzende Grundstück weist eine Fläche von ca. 870 m² auf, das betreffende Grundstück ist ca. 700 m² groß und das östlich angrenzende Grundstück 642 m². Bei allen Grundstücken ist die maximal zulässige Grundfläche auf 140 m² begrenzt. Daraus ergeben sich Grundflächenzahlen von 0,16 für das westlich angrenzende Grundstück, 0,20 für Fl.-Nr. 903/45 und 0,22 für das östlich angrenzende Grundstück. Dabei sind auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 903/24 und 903/45 2 Wohneinheiten zulässig und auf Fl.-Nr. 903/25 lediglich 1 Wohneinheit. Der Bebauungsplan versucht das zulässige Baurecht möglichst gleichmäßig zu verteilen. Durch den heterogenen Bestand ist dies jedoch nur bedingt möglich. Dazu sind die Grundstücke zu unterschiedlich geschnitten, erschlossen, bebaut etc.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.10 Einwender 10, (Fl.Nr. 935/1)

Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Grundstücksgrenzen hat, muss gewährleistet sein, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl bei Teilung als auch bei unverändertem Grundstückszuschnitt funktionieren und die städtebaulichen Ziele gewahrt werden. Beim vorliegenden Entwurf ist dies der Fall.

Der Gemeinderat kann sich jedoch der Argumentation des Einwenders anschließen und kommt dessen Anregung insofern nach, dass für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 903/8, 935/1, 935/3 und 903/15 in den nördlichen Baufenstern 2 Wohneinheiten und im südlichen Baufenster 1 Wohneinheit zugelassen wird.

Beschluss:

Auf den Fl.-Nrn. 903/8, 903/15, 935/1 und 935/3 werden für das nördliche Baufenster 2 und für das südliche Baufenster 1 Wohneinheit festgesetzt. Bezüglich der Stellplätze wird Folgendes festgesetzt: Wenn nur das nördliche Baufenster bebaut wird, sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb eines 12m breiten Streifens ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Dabei dürfen die Stellplätze und deren Zufahrten max. 11 m der straßenseitigen Grundstücksbreite ausmachen. Wenn beide Baufenster bebaut werden, sind alle Stellplätze >2 in das Hauptgebäude zu integrieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, mit den in die Planung eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungen das Verfahren nach § 4 a BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat wegen der Zufahrten, insbesondere über die gemeindliche Grünfläche, eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Der Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6. Bebauungsplan Nr. 61 „Steinebach – Areal Kirchenwirt“

Ein Gemeinderat: Art. 49 GO – verlässt den Ratstisch

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2017 mit verschiedenen Änderungen gebilligt. U. a. wurde für die Fl. Nr. 45/3 beschlossen die höchstzulässige Grundfläche auf 220 m² zu erhöhen und den Bauraum zu erweitern.

Aktuell liegt ein geändertes Baukonzept vor, dass zwei (kleinere) Baukörper im nördlichen Grundstücksteil und 2 Garagen im südlichen Teil in Straßennähe vorsieht.

Das Konzept wird im Grundsatz positiv beurteilt, da mit der Aufteilung keine massigen Bauvolumen entstehen und ein Verzicht auf tief in den Hang eingreifende Zufahrten (Versiegelung) erfolgt. Es wird empfohlen dem Konzept unter folgenden Bedingungen zuzustimmen:

Die Bezugshöhe für die Höhenlage der Gebäude (Festsetzung 1.3.5) wird bei Gebäude 1 (westlich) mit 582,00 ü.NN und bei Gebäude 2 (östlich) mit 581,30 ü.NN festgelegt. Zudem wird eine Festsetzung ergänzt, die Abgrabungen auf eine Höhe von 0,75 m beschränkt. Die Baufelder für Gebäude und Garagen sind angemessen anzupassen. Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zur Grundfläche und Wandhöhe bleiben unverändert.

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

Beschluss:

Der Bebauungsplan ist in Änderung bzw. Ergänzung zum Billigungsbeschluss vom 17.07.2017 gemäß o.g. Bedingungen zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Östlich der Etterschlager Straße Fl. Nr. 409/3, 409/4 und 409/7“; Änderung bzw. Konkretisierung der städtebaulichen Ziele

Sachvortrag:

Damit die Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 409/7 vom Landratsamt erteilt werden kann, müssen die städtebaulichen Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2016 geändert bzw. konkretisiert werden. Dem Bauantrag an sich hat der Gemeinderat bereits am 15.05.2017 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert bzw. konkretisiert:

- Wandhöhe talseitig 7,60 m
- Wandhöhe Terrassengeschoss 2,80 m, wobei das Terrassengeschoss mindesten 4,50 m gegenüber der talseitigen Außenwand zurückspringen muss.
- zulässige Dachform Satteldach SD max. 20 ° Dachneigung oder Flachdach
- die Anzahl der Vollgeschosse wird gestrichen
- GR max. 200 qm, Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Terrasse max. 25 qm
- Tiefgarage (TG) 150 qm
- Zugänge und Zufahrten 80 qm
- Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt 50 qm
- Baulinientiefe ab Etterschlager Straße 19 m
- größtmöglicher Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzungen in einem Grünordnungsplan, sofern sie nicht das im Bebauungsplan zugestandene Baurecht einengen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

8. Freistellungsanträge; Bauanträge; Bauvoranfragen etc.

8.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten; Inninger Straße 4

TOP wird auf nächste Sitzung verschoben.

Zurückstellung

8.2. Antrag auf Vorbescheid: Bebauungsgenehmigung für ein Wohnhaus; Graf-Toerring-Straße

Sachvortrag:

Auf dem 591 qm großen Grundstück soll ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen (E + 1) errichtet werden. Das Wohnhaus soll über das Grundstück Fl. Nr. 477/2 erschlossen werden.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „WR“ reines Wohngebiet ausgewiesen.

Zum Antrag auf Vorbescheid wird folgende Frage gestellt:

Ist für das Grundstück Flurstück-Nr. 477/1 mit Erschließung über das Flurstück-Nr. 477/2 Baurecht nach BayBO für ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen (E + 1) gesichert?

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

**8.3. Antrag auf Verlängerung Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses;
Buchenweg 3**

Sachvortrag:

Mit Bescheid vom 23.06.2005 (AZ: 40-V-2005-52-5) wurde der Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück erteilt. Die Gebäude sind E + D mit einem SD von max. 24 ° zu errichten. Die bergseitige Wandhöhe darf 5,5 m, die talseitige WH 5,9 m nicht überschreiten.

Das Grundstück wurde mittlerweile geteilt, der Neubau auf dem nordöstlichen Grundstück Fl. Nr. 433/33 ist bereits verwirklicht.

Der wiederholte Antrag auf Verlängerung wurde fristgerecht am 23.05.2018 beim Landratsamt Starnberg eingereicht. Änderungen in der Sach- und Rechtslage haben sich nicht ergeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheids für das Grundstück Fl. Nr. 443/5 um weitere 2 Jahre wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

**8.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und
Geräteraum, Mauerner Str. 10**

Sachvortrag:

Auf dem 409 qm großen Grundstück soll das bestehende Wohnhaus abgebrochen und durch einen Neubau mit einer Wohneinheit, den Außenmaßen 11,24 m x 8,14 m und einem Carport (8,95 m x 3,81 m) mit Geräteraum (4,50 m x 2,69 m) ersetzt werden. Die Wandhöhe beträgt 5,70 m, die Firsthöhe 7,18 m.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Neubau fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Ein Nachweis über die Beseitigung des Niederschlagswassers ist noch vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.5. Bauantrag: Anbau an das bestehende Wohnhaus, Wörthseestr. 35

Sachvortrag:

Anstelle des bestehenden überdachten Freisitzes soll ein erdgeschossiger nach Süden um 1.71 m breiterer Anbau als neuer Wohnbereich errichtet werden.

Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.6. Bauantrag: Neubau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus, Auinger Straße 21

Sachvortrag:

Auf dem 711 qm großen Grundstück soll an der Südwestseite des bestehenden Wohnhauses ein Wintergarten mit den Außenmaßen von 6,35 x 3,50 m errichtet werden. Geplant ist ein Pultdach (DN 10°) mit einer Wandhöhe von 2,45 m und einer Firsthöhe von 3,15 m.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auinger Straße“. Der geplante Wintergarten befindet sich größtenteils außerhalb der Baugrenzen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes würde, wie bei vorherigen Bauanträgen im Bebauungsplangebiet, vom Landratsamt nicht mehr erteilt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan nicht mehr angewendet werden kann, da sich die anderen Gebäude im Bebauungsplangebiet größtenteils nicht an den Bebauungsplan gehalten haben. Der Bebauungsplan sollte daher zeitnah aufgehoben werden. Die Beurteilung richtet sich deshalb nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.7. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen – erneute Stellungnahme, Obere Dorfstr. 1 a + b

Sachvortrag:

Da die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt“ abgelaufen ist, bittet das Landratsamt Starnberg um eine erneute ortsaufsichtliche Stellungnahme.

Geplant sind 2 Doppelhäuser mit den Außenmaßen 15,99 x 9,38 m. Die talseitige Wandhöhe beträgt 5,80 m, die bergseitige Wandhöhe 5 m ab Gelände neu. Die Firsthöhe beträgt 9,08 m, das Satteldach hat eine Dachneigung von 35 °. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Fl. Nr. 868.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante Neubau befindet sich außerhalb der in diesem Bereich vorhandenen faktischen Baugrenze. Das Bauvorhaben würde die Entwicklung einer zweiten Baureihe auf der hinteren Grundstücksfläche begründen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt. Es würde sich um eine erstmalige Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen mit einem Hauptgebäude handeln. Von dem Neubau würde eine Vorbildwirkung für eine Bebauung der Gartenbereiche ausgehen. Eine solche erstmalige Bebauung in diesem durchgehenden Grünzug würde bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Auf die Ausführungen der Verwaltung wird Bezug genommen.

Das Landratsamt wird gebeten die bauordnungsrechtliche Erschließung, insbesondere Feuerwehrezufahrt und Rettungswege zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

9. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und ggfalls Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

10. Antrag des SC Wörthsee auf Ausweitung der Nutzungszeiten in der Turnhalle der Grundschule Wörthsee

Sachvortrag:

Im Rahmen des Gesprächs am 24.04.2018 wurden von der Verwaltung folgende Punkte angesprochen:

- Einhaltung der Lärmschutzaufgaben im Baugenehmigungsbescheid (hier insb. auch die durch die zusätzliche Nutzung hervorgerufene verkehrlichen Belastungen in den genannten Häusern in der Graf-Toerring-Str.)
- Vereinbarkeit der ausgeweiteten Nutzung mit dem regelmäßigen Reinigungsdienst und im Hinblick auf Ferienutzung mit evtl. notwendigen Grundreinigungen
- Kostenträger für die zusätzlichen Reinigungen
- Programmierung der Schließanlage und Gewährleistung, dass Halle auch geschlossen ist, wenn evtl. insb. in den Ferien ein Training doch einmal ausfällt
- Abstimmung mit Personaleinsatz durch Bauhof in Notfällen

Aufgrund der Ferien- und Urlaubszeit konnten die Punkte noch nicht abschließend geklärt werden.

Grundsätzlich wird der Antrag aber positiv gesehen. Aus den von der Verwaltung genannten Gründen ist eine Zurückstellung notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Zurückstellung bis zur Klärung der Fragen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

11. Antrag des Montessori-Kinderhauses Wörthsee auf Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Sachvortrag:

Der Trägerverein des Montessori Kinderhauses hat mit Schreiben vom 09.04.2018 gebeten, bei der Planung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus Räume für ein Montessori Kinderhaus zu berücksichtigen. Wie bekannt, ist das Montessori Kinderhaus am jetzigen Standort räumlich sehr eingeschränkt.

Die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen erfolgt nach derzeitigem Sachstand nicht durch die Genossenschaft. Notwendige weitere Kinderbetreuungsplätze sind von der Gemeinde zu schaffen, die das Anliegen des Montessori Kinderhauses in die weiteren Überlegungen mit einbezieht oder ggfalls an die Genossenschaft weiterleitet, sollte sich hier die Auffassung noch ändern und doch im Rahmen des Genossenschaftsprojektes Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden.

Kenntnisnahme

12. Antrag einer Gemeindebürgerin: Ausweisung der Seestraße zwischen Maistraße und Gemeindeverwaltung als Einbahnstraße

Sachvortrag:

Auf die Schreiben vom 12. und 24.04.2018 der Antragstellerin wird verwiesen.

Die Gemeinde hat die Schreiben dem Verkehrsplanungsbüro zur Stellungnahme übermittelt. Die Stellungnahme des Büros vom 19.04.2018 geht bei einer Einbahnstraßenregelung in der Seestraße insgesamt von einem erhöhten Verkehrsaufkommen aus und empfiehlt daher, diesen Antrag abzulehnen.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 16.05.2018 sprach sich der Gemeinderat dafür aus, den bereits bestehenden Rettungsweg von unterhalb Pizzaservice über die Wasserwacht hinaus bis zur Maistraße mit dem Zusatz „Anlieferung frei“ zu verlängern. Diese weitergehende Maßnahme ließe sich zeitnah umsetzen.

Es ist notwendig, die „Rettungsweg“-Beschilderung auf beiden Seiten der Seestraße anzubringen und ggfalls eingeschränkte Halteverbote in absolute umzuwandeln. Auf der Seeseite wird zusätzlich das Schild „Anlieferung frei“ angebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die „Rettungsweg“-Beschilderung auf beiden Seiten der Seestraße von der Wasserwacht bis zur Maistraße zu verlängern und ggfalls eingeschränkte Halteverbote in absolute umzuwandeln. Auf der Seeseite wird zusätzlich das Schild „Anlieferung frei“ angebracht.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

13. Grundsatzbeschluss: Unterstützung der Zusammenarbeit zwischen dem Verein "Wohnen in Wörthsee" und der WoGeNo zur Umsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus "Am Teilsrain"

Sachvortrag:

Ziel der Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Wörthsee, dem Verein Wohnen am Teilsrain n.e.V und WOGENO ist es, die Interessen der Wörthseer Bürger an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum, an Gemeinschaftseinrichtungen, an ökologischer Bauweise und Mobilitätskonzepten mit der WOGENO festzuschreiben.

Die Gemeinde begrüßt die Absicht des Vereins mit WOGENO Verhandlungen über eine Kooperation zeitnah und in enger Abstimmung zwischen allen Beteiligten zu führen.

Der Gemeinderat kann nach positivem Bescheid und auf Antrag von Seiten des Vereines, die WOGENO als Vertragspartner im Erbbaurechtsvertrag dem Grundstückseigentümer vorschlagen.
Gegebenenfalls kann zu der Zeit bereits ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitverfahren gefasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

14. Widmung von Straßenflächen

Sachvortrag:

Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen ist aufgefallen, dass die Fl.Nrn. 956/12, 958/36 und 910/38, alle Gem. Steinebach, im Straßenbestandsverzeichnis nicht als öffentliche Straßen eingetragen sind. Diese Fl.Nrn. sind erst mit dem Ausbau der Weßlinger Straße und dem Vollzug der Urkunden im Jahr 2004 entstanden. Es wurde übersehen, diese im Straßenbestandsverzeichnis, das 1988 erstellt worden ist, nachzutragen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind eindeutig der Straße zugeordnet.

Gegen die Eintragung gibt es keine Bedenken.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Eintragung der Fl.Nrn. 958/36, 956/12 und 910/38, alle Gem. Steinebach als Teile der Ortsstraße „Weßlinger Str.“ in das Straßenbestandsverzeichnis zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

15. Entwicklung der Nahversorgung

Sachvortrag:

Stellungnahme des ISEK Planungsbüro (vorbesprochen Sondersitzung 21.04.2018):

Eine Arrondierung des Lebensmittelmarkt-Standortes Waldbrunn in Form einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und eines Getränkemarktes soll so lange zurückgestellt werden, wie das Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgers „Am Teilsrain“ aufrechterhalten wird. Die Abrundung des Waldbrunn Standortes zu einem Verbundstandort würde diesem Standort Wettbewerbsvorteile (Kopplungseffekte) gegenüber dem Standort „Am Teilsrain“ verschaffen und ggf. die Ansiedlung und ein langfristiges Bestehen eines Nahversorgungsbetriebes „Am Teilsrain“ gefährden.

Dem Ansiedlungsgesuch eines Bauträgers mit der Absicht einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt am Lebensmittelmarkt-Standort in Waldbrunn anzusiedeln soll in der Form begegnet werden, dass sich die Gemeinde zwei Jahre Planungszeit für die Entwicklung „Am Teilsrain“ gibt. In dieser Zeit wird vom Büro Salm und Stegen ein Markterkundungsverfahren durchgeführt. Sollte nach zwei Jahren keine Projektentwicklung zur Sicherung der Nahversorgung „Am Teilsrain“ in Aussicht stehen, kann der Vorhabenträger nochmals einen Antrag zur Arrondierung des Waldbrunn-Standortes stellen.

Beschluss:

Die Entscheidung über die Anfrage des Bauträgers für einen Getränke- und Drogeriemarkt wird bis zum 01.07.2020 zurückgestellt, um die Planung der Nahversorgung „Am Teilsrain“ nicht zu gefährden. Der Vorhabenträger ist entsprechend zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

16. Anregung einer Gemeindegrenzenänderung der Gemeinden Wörthsee und Weßling durch das Vermessungsamt Landsberg am Lech

Sachvortrag:

Zum Sachverhalt wird auf das Schreiben des Landratsamtes vom 25.04.2018 verwiesen.

Es sollte hier eine geringfügige Grenzänderung zwischen der Gemeinde Weßling und Wörthsee vorgenommen werden. Es handelt sich hier um eine Fl.Nr. im Bereich der Zufahrt zum Golfplatz. Leider gibt es noch kein aktuelles Luftbild, so dass auf die bisherige Situation Bezug genommen werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung soll allerdings hier nur eine geringe Grenzbereinigung stattfinden, so dass in Abstimmung mit der Gemeinde Weßling vorgeschlagen wird, der Variante B sowie der Zusatzoption zuzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu (Alternative B und Zusatzoption).

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

17. Festsetzung der Entschädigung der Wahlvorstände für die Landtags- und Bezirkswahl am 14.10.2018/Erfrischungsgeld

Sachvortrag:

Die Gemeinde Wörthsee erhält im Rahmen der Wahlkostenerstattung pro Mitglied des Wahlvorstandes ein Erfrischungsgeld erstattet (§ 9 Abs. 2 LWO). Die Höhe ist noch nicht bekannt, richtet sich in der Regel nach dem Erstattungsbetrag bei der Bundestagswahl (2017: € 35 bzw. € 25, je nach Amt)

Die Gemeinde hatte im Jahr 2013 folgende Erfrischungsgelder festgesetzt:

Wahlvorsteher, Schriftführer sowie deren Stellvertreter: jeweils € 40
Sonstige Mitglieder im Wahlvorstand: jeweils € 30
alle in den Briefwahllokalen tätigen Personen: € 25

Die Verwaltung empfiehlt, für die doch sehr umfangreiche Wahl folgende Beträge festzusetzen:

Wahlvorsteher, Schriftführer sowie deren Stellvertreter: jeweils € 65
Sonstige Mitglieder im Wahlvorstand: jeweils € 50
alle in den Briefwahllokalen tätigen Personen: € 40

In diesem Zusammenhang bittet die Verwaltung die Parteien und Gruppierungen bis spätestens Ende Juli um Mitteilung von Personen, die sich für dieses Ehrenamt zur Verfügung stellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung für die Erfrischungsgelder zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

18. Beratung über Gelder aus der Vereinsauflösung der Donarschützen Steinebach e. V.

Sachvortrag:

Nach der Auflösung der Donarschützen Steinebach e. V. sind der Gemeinde Wörthsee Geldmittel in Höhe von 2.227,78 € zugefallen.

Die Mittel sollten für das Schützenwesen verwendet werden.

Es bietet sich an, den Betrag zu vereinnahmen, da der Schützenverein Eintracht Etterschlag e. V. für den Neubau eines Schützenheimes von der Gemeinde Wörthsee einen Investitionszuschuss in Höhe von 210.000 € erhalten hat.

Alternativ könnten die Mittel auch noch als weiterer Zuschuss an den Verein gezahlt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Mittel aus der Auflösung des eingetragenen Vereins Donarschützen Steinebach in Höhe von 2.227,78 €

a) zu vereinnahmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4 Nein 9

b) als Zuschuss an den Schützenverein Eintracht Etterschlag e. V. auszuschütten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

19. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee

TOP entfallen

20. Information der 1. Bürgermeisterin

- Die Gemeinde hat Verträge für die Umsetzung des Informationssicherheitskonzeptes und der EU-DSGVD mit einer Beraterfirma abgeschlossen.
- Die 1. Bürgermeisterin informiert über den Belegungsstand in der Kinderbetreuungseinrichtung des BRK.

21. Information der Referenten

- Der Verkehrsreferent weist auf das Stadtradeln hin, das am Sonntag für 3 Wochen startet.

22. Verschiedenes

- Ein Gemeinderat erkundigt sich zum Sachstand „Wörthseeblick“ – wird in einer der nächsten Sitzungen behandelt.
- Ein Gemeinderat fragt nach dem weiteren Vorgehen bei den geplanten Sanierungsgebieten und wie in diesem Zusammenhang mit Bauanträgen (wie unter TOP 8.1) umzugehen ist.

Ende der Sitzung: 22:15 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung