



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 02.07.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:55 Uhr Sitzungsende: 21:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Bebauung Wörthseestr. 44 – Vorstellung der Planung durch den Städteplaner; ggf. Beschlussfassung
2. Bebauungsplan Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthseestraße –Alpenblick“
 - 2.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen – ergänzende Beschlussfassung
 - 2.2. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Etterschlag - Süd“, Nähe Fasanenweg
4. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 4.1. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten; Inninger Straße 4
 - 4.2. Bauvoranfrage: Wohnbebauung - Bebauungsvarianten 1 - 5, Maistraße 19
 - 4.3. Bauantrag: Nutzungsänderung von zwei Ferienwohnungen in eine Gewerbefläche (Produktionsstätte für Catering & Events), Einbau einer Rezeption und Umbau des Aufenthalts- und Frühstücksraumes, Dorfstr. 8
 - 4.4. Bauantrag: Werbeanlage, Etterschlag Straße 101
 - 4.5. Bauantrag: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit zwei Wohneinheiten, Steige 6
 - 4.6. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports, Seestr. 47
 - 4.7. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports, Seestr. 49
5. Information der 1. Bürgermeisterin
6. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Presse und die Zuhörer. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates ist anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bebauung Wörthseestr. 44 – Vorstellung der Planung durch den Städteplaner; ggf. Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Städteplaner stellt die Konzeptstudie mit dem Planentwurf vor. Er beantwortet die Fragen der Gemeinderatsmitglieder.

Beschluss:

Wie im Planentwurf vorgesehen, sollen 4 Baukörper geplant werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Diskussion im Gemeinderat:

Die Tiefgaragenplätze sollen entsprechend der Wohnungsgröße errichtet werden, ideal wären 2 Stellplätze je Wohneinheit. Ein Raumkonzept sollte erstellt werden (u. a. Anzahl der WE). Bei der Planung von Satteldächern ergibt sich eine Firsthöhe von über 10 m.

Beschluss:

Es soll eine max. Firsthöhe von 8,60 m festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

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

Zurückstellung

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

Zurückstellung

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

Beschluss:

Zurückstellung

3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Etterschlag - Süd“, Nähe Fasanenweg

Sachvortrag:

Es wird Bezug genommen auf TOP 4 vom 25.09.2017.

Die Grundeigentümer im Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Etterschlag - Süd“ wurden schriftlich befragt, ob diese mit einer Bebauungsplanänderung einverstanden wären. Es haben 11 Eigentümer einer Änderung zugestimmt und teilweise auch eigene Änderungswünsche vorgebracht. 7 Eigentümer wünschen keine Bebauungsplanänderung.

Beschluss:

Eine Entscheidung wird vertagt. Die Verwaltung soll abklären, ob die Bebauungsplanänderung als vereinfachte Änderung durchgeführt werden könnte. Außerdem ist zu klären, wie hoch die Kosten wären und ob diese den Eigentümern der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Grundstücke in Rechnung gestellt werden können.

4. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

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

Sachvortrag:

Der östliche Teil des Wohnhauses mit Frühstückspension soll im östlichen Teil abgebroch und durch einen gleichartigen Baukörper mit ca. 8 Wohnungen ersetzt werden. GFZ, GRZ, sowie die Lage des jetzigen Baukörpers ändern sich nicht. Die Planung sieht vor, dass der neue Baukörper von der östlichen Grundstücksgrenze, respektive der Durchgangsstraße abrutscht. Das Dach soll in Form und Neigung dem jetzigen Bestandsgebäude angepasst werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück errichtet werden.

Zum Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

Darf das neu zu errichtende Gebäude von der Grundstücksgrenze Ost (Durchgangsstraße) um ca. 4,70 m abrücken?

Frage 2

Wenn das Wohngebäude abrücken darf, ist eine Verbreiterung des neuen Gebäudekörpers um ca. 2,00 m möglich, so dass annähernd die gleiche Grundfläche bebaut werden kann?

Frage 3:

Es ist geplant ein Satteldach mit 32 Grad zu errichten. Ist eine Dacheindeckung mit roten Dachziegeln möglich?

Frage 4:

Ist es möglich, eine Firsthöhe von 11,20 m zu bauen?

Frage 5:

Ist es möglich, eine Wandhöhe von 6,70 m zu errichten, damit die Traufen mit dem verbleibenden Gebäude in einer Linie verlaufen?

Frage 6:

Ist eine Wohnbebauung mit 8 Wohnungen möglich?

(Hinweis: Die Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden.)

Frage 7:

Ist es möglich, die Zufahrt auf die Gebäudenordseite zu legen?

In diesem Zusammenhang wird nochmals hingewiesen, dass das Gebäude in Form und Höhe dem jetzigen Bestandsgebäude angepasst wird.

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid betrifft ein Grundstück im historischen Ortskern von Etterschlag. Bauvorhaben bedürfen hier besonderer ortsplanerischer Prüfung. In unmittelbarer Nachbarschaft wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 64 „Areal Alter Wirt – Ortsteil Etterschlag“ erstellt. Ebenso sind hier verkehrliche Auswirkungen durch die beantragte Verschiebung des Baukörpers zu prüfen. Ergänzend hierzu sollte eine Untersuchung von Wohnen und Gewerbe (Verhältnis) durchgeführt werden.

Nach einer ersten Durchsicht scheint sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einzufügen. Vor allem die Bereitschaft des Bauwerbers in der Bauausführung diesen sensiblen Bereich zu berücksichtigen, sowie Mietwohnungen im Neubau entstehen zu lassen, wird begrüßt.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt jedoch abzulehnen. Gleichwohl wird die Verwaltung beim Planungsbüro darauf dringen, vorbereitende städtebauliche Untersuchungen zügig durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

4.2. Bauvoranfrage: Wohnbebauung - Bebauungsvarianten 1 - 5, Maistraße 19

1. Bürgermeisterin Art. 49 GO

Sachvortrag:

Für das 4182 qm große Grundstück werden 5 Planvarianten für eine mögliche Bebauung vorgelegt, Es soll geklärt werden, ob der Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Seestraße – Maistraße“ für eine überwiegende Wohnnutzung in Aussicht stellen würde und ob diese Wohnbebauung in einem oder in mehreren Gebäuden bevorzugt wird.

Vom Antragsteller wird angeboten, im vorderen Bereich ein kleines Café und einen Platz mit öffentlichem Zugang (z. B. Biergarten) zu schaffen (nicht in den Plänen dargestellt).

Vorschlag A:

Die Form des Gebäudes orientiert sich am Baufenster des aktuellen Bebauungsplans. Das gestaffelte Gebäude besteht aus EG, OG und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss als Sattel- oder Pultdach. Denkbar ist auch ein begrüntes Flachdach. Die dargestellten Schnitte sind als mögliche Varianten zu verstehen.

Gesamt 16 WE, 1826 qm GF, ca. 1300 qm WF.

Die angegebenen Höhenkoten, auch bei den Vorschlägen B bis D sind dem Bebauungsplan entnommen. Eine Tiefgarage nimmt die notwendigen Stellplätze auf.

Vorschlag B:

Die Form des Gebäudes orientiert sich ebenfalls an o. g. Baufenster, ist jedoch kompakter und besteht aus EG, OG und DG. Auch hier sind verschiedenen Dachformen lt. Skizze vorstellbar.

Gesamt 12 – 18 WE, 1826 qm GF, ca. 1300 qm WF mit Tiefgaragenstellplätzen.

Vorschlag C:

4 Baukörper mit Pultdach gruppieren sich auf dem Grundstück. Die Gebäude, jeweils bestehend aus EG, OG und DG sind teils als Doppelhäuser, teils als Mehrfamilienhäuser konzipiert und befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Gesamt 14 – 17 WE, 1826 qm GF, ca. 1300 qm WF mit Tiefgaragenstellplätzen.

Vorschlag D:

Wie Vorschlag C, jedoch werden die Gebäude weiträumiger auf dem Grundstück verteilt.

Vorschlag E:

Anordnung der Gebäude in 2 Reihen, bestehend auf EG und OG, darüber ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Nutzung teils als Reihenhäuser, teils als Geschosswohnungen.

Gesamt 15 – 20 WE, 1826 qm GF, ca. 1300 qm WF mit Tiefgaragenstellplätzen.

Für das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung weiterhin ein Beherbergungsbetrieb gewünscht. Die Nachbargrundstücke waren damals noch weitgehend unbebaut und wurden deswegen mit einer Wohnbebauung überplant. Vonseiten des Gemeinderats ist zu entscheiden, ob das Grundstück ebenfalls überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden soll und damit eine öffentliche Nutzung nur noch sehr untergeordnet vorhanden wäre.

Bei den Varianten C und D wird die im Bebauungsplan festgelegte Firsthöhe ziemlich ausgeschöpft und vor allem die nördlichen Gebäude rücken sehr nahe an den Bullachbach.

Die Varianten A, B und E lassen die Entstehung einer Reihenhaussiedlung vermuten mit den negativen Auswirkungen kleinteiliger Parzellierung, Gartenhütten etc.

Aus Sicht der Verwaltung kommt es durch eine reine Wohnbebauung in diesem Umfang zu einer wesentlich höheren Nutzung des Grundstücks als durch das im Bebauungsplan vorgesehene Hotel. Es ist der Zuzug von 30 – 50 Personen zu erwarten. Außerdem steht zu befürchten, dass bei der Kleinparzellierung, vor allem im Winter, wenig genutzte Ferienwohnungen entstehen, somit keine Entlastung des Wohnungsmarktes.

Beschluss:

Die Varianten A – E werden abgelehnt. Die öffentliche Nutzung (Gastronomie z. B. Café, Biergarten etc.) muss gewährleistet sein, dann kann sich der Gemeinderat eine Wohnbebauung vorstellen.

Abstimmungsergebnis:**Ja 10 Nein 2**

- 4.3. **Bauantrag: Nutzungsänderung von zwei Ferienwohnungen in eine Gewerbefläche (Produktionsstätte für Catering & Events), Einbau einer Rezeption und Umbau des Aufenthalts- und Frühstücksraumes, Dorfstr. 8**
-

Sachvortrag:

Da die Originalplanunterlagen nicht rechtzeitig eingegangen sind, wird der TOP auf die nächste Sitzung verschoben.

4.4. Bauantrag: Werbeanlage, Etterschlager Straße 101**Sachvortrag:**

Am bestehenden Lebensmittelmarkt soll ein einseitig beleuchtetes Lichttransparent mit Einzelbuchstaben im Format 118 x 142 cm und 661 x 88 cm angebracht werden.

Der Lebensmittelmarkt liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 „Lebensmittel – Supermarkt“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Beleuchtung sollte jedoch um 20.30 Uhr ausgeschaltet werden.

Abstimmungsergebnis:**Ja 13 Nein 0**

4.5. Bauantrag: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit zwei Wohneinheiten, Steige 6

Sachvortrag:

Auf dem 456 qm großen Grundstück soll das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäude abgebrochen werden. Es soll ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden. Die Grundfläche beträgt 147 qm, die Wandhöhe 6,30 m bei einer Dachneigung von 22 °. Für den erdgeschossigen Anbau für die zweite Wohneinheit ist ein Gründach mit einem Gefälle von 2 % geplant. Es sind drei Stellplätze vorgesehen. Einer davon in der Garage. Die Zufahrt erfolgt von der Steige. Die fehlende Abstandsfläche zum nördlichen Grundstücksnachbarn wird von diesem übernommen.

Die Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Funktionsfähigkeit der Stellplätze ist nicht ausreichend nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 1

4.6. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports, Seestr. 47

Sachvortrag:

Der Antragsteller beabsichtigt zusammen mit dem Nachbarn, Seestraße 49, einen genehmigungsfeien Carport mit 48,60 qm Grundfläche in einem Abstand von unter 3,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Bisher sind an dieser Stelle nur Stellplätze vorhanden. Die Garagen werden derzeit nicht mehr als solche genutzt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6.1.1 „Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6-1“. In den Festsetzungen durch Text Nr. 6.1 ist festgelegt, dass Garagen in den Baukörper miteinzubeziehen sind. Außerdem würde sich der Carport teilweise auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Erschließungsstraße befinden. Da der Carport freistehend errichtet werden soll wird deshalb eine isolierte Befreiung von diesen Festsetzungen beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Errichtung des Carports wären die Zufahrten zu den bestehenden Garagen nicht mehr möglich, deshalb wird vorgeschlagen vor einer Entscheidung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen durch Text Nr. 6.1 des Bebauungsplanes Nr. 6.1.1 „Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6-1“ nicht zu. Durch den Carport ist es nicht mehr möglich die in der Baugenehmigung enthaltenen Garagen anzufahren. Für das Doppelhaus sind 4 Stellplätze erforderlich, durch den Carport sind nur mehr 3 Stellplätze möglich. Es soll deshalb eine Baugenehmigung mit Nutzungsänderung für die nicht mehr nutzbaren Garagen beantragt werden, damit alle benötigten Stellplätze nachgewiesen werden können.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

4.7. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports, Seestr. 49

Sachvortrag:

Der Antragsteller beabsichtigt zusammen mit dem Nachbarn, Seestraße 47, einen genehmigungsfeien Carport mit 48,60 qm Grundfläche in einem Abstand von unter 3,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Bisher sind an dieser Stelle nur Stellplätze vorhanden. Die Garagen werden derzeit nicht mehr als solche genutzt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6.1.1 „Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6-1“. In den Festsetzungen durch Text Nr. 6.1 ist festgelegt, dass Garagen in den Baukörper miteinzubeziehen sind. Außerdem würde sich der Carport teilweise auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Erschließungsstraße befinden. Da der Carport freistehend errichtet werden soll wird deshalb eine isolierte Befreiung von diesen Festsetzungen beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Errichtung des Carports wären die Zufahrten zu den bestehenden Garagen nicht mehr möglich, deshalb wird vorgeschlagen vor einer Entscheidung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen durch Text Nr. 6.1 des Bebauungsplanes Nr. 6.1.1 „Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6-1“ nicht zu. Durch den Carport ist es nicht mehr möglich die in der Baugenehmigung enthaltenen Garagen anzufahren. Für das Doppelhaus sind 4 Stellplätze erforderlich, durch den Carport sind nur mehr 3 Stellplätze möglich. Es soll deshalb eine Baugenehmigung mit Nutzungsänderung für die nicht mehr nutzbaren Garagen beantragt werden, damit alle benötigten Stellplätze nachgewiesen werden können.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 0

5. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

6. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung