



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 22.10.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:00 Uhr Sitzungsende: 21:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2018
2. Bekanntgabe der am 19.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Vorstellung diverser Punkte zum Thema Verkehr
4. Bebauungsplan Nr. 60 "Vordere Seestraße-Wörthseeblick-Alpenblick",
 - 4.1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen
 - 4.2. Billigung und Beschluss zur erneuten Durchführung des Verfahrens gem. § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 5.1. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein Einfamilienhaus, Seeleite 14
 - 5.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Inninger Straße 3 - Rückgrundstück
 - 5.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Inninger Straße 3 - Rückgrundstück
 - 5.4. Neubau eines Einfamilienhauses (Tektur) - Beteiligung geänderte Planung, Steige 3
 - 5.5. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sowie Umnutzung der bestehenden Doppelgarage zur Generierung einer barrierefreien Altenteilwohnung, Alte Hauptstr. 29a
 - 5.6. Freistellungsantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 22a - Kenntnisnahme -
 - 5.7. Antrag auf isolierte Befreiung: Fällung von vier Fichten, Seeleite 28
6. Information der 1. Bürgermeisterin
7. Verschiedenes

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2018

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

2. Bekanntgabe der am 19.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Es wurden keine Punkte behandelt. Bekanntgabe entfällt daher.

3. Vorstellung diverser Punkte zum Thema Verkehr

Sachvortrag:

Der Vertreter des von der Gemeinde beauftragten Büros erläutert seine Ergebnisse zu folgenden Punkten:

➤ **Anlegung eines provisorischen Fußweges unter der S-Bahnunterführung**

Anhand einer Präsentation stellt der Planer 3 Varianten für die Errichtung eines provisorischen Gehweges mit 2 m Breite vor.

Bei der für den Fußgänger sichersten Variante belaufen sich die Kosten auf ca. € 10.000. Dazu kommen noch die Kosten für Beleuchtung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, die Anlegung eines Fußweges als Provisorium bis zum Neubau der Unterführung weiter zu verfolgen und beauftragt die 1. Bürgermeisterin mit dem Landratsamt und dem Straßenbauamt entsprechende Gespräche zu führen

Abstimmungsergebnis: **Ja 12 Nein 2**

Der Gemeinderat stimmt zu, die Variante „Leitsystem mit Geländer“ (Kosten ca. € 10.000 brutto zuzüglich Beleuchtung) weiter zu betreiben. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2019 aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 4**

➤ **Antrag Spiegel bzw. Querungshilfe Dorfstraße auf Höhe Birkenweg**

Anhand einer Präsentation stellt der Planer verschiedenen Möglichkeiten vor. Sowohl ein Spiegel als auch ein Zebrastreifen sind abzulehnen. Bezüglich der Begründung wird auf die Präsentation verwiesen. Der Planer empfiehlt den Bereich großräumig zu sehen und den Bereich von Dorfstraße bis Güntheringer Straße ins ISEK aufzunehmen, um dann Kurz- oder mittelfristig eine Feinuntersuchung zu machen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Planers zu und nimmt die Maßnahmen grundsätzlich ins ISEK auf.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

➤ **Vorschläge zum Umbau „Pizzakreuzung“**

Es werden 3 Vorschläge/Ideen zum Umbau „Pizzakreuzung“ vorgestellt. Entscheidungen dazu sollen später erfolgen.

4. Bebauungsplan Nr. 60 "Vordere Seestraße-Wörthseeblick-Alpenblick",

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

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplanerin.

1. Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.1 Landratsamt Starnberg – Untere Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme vom 16.08.2018)

Die planungsrechtlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan hinsichtlich der Erschließung werden durch den vorliegenden Entwurf eingehalten. Alle Baugrundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen und sind somit im planungsrechtlichen Sinn erschlossen. Zudem will und kann der Bebauungsplan nicht vorschreiben, dass die Grundstücke mit zwei und mehr Bauräumen geteilt werden. 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 die Erschließung des Hinterliegers über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichern. Darauf wird in der Satzung unter Ziffer B2 hingewiesen.

Die Anforderungen der Abfallbeseitigung sind ausreichend berücksichtigt, was der Gemeinde durch die Stellungnahme der AWISTA vom 10.08.2018 bestätigt wird.

Kein Baufenster liegt weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit sind auch die Vorgaben des Brandschutzes eingehalten. Einwände seitens des Brandschutzes sind nicht eingegangen. Rettungsdienste haben die gleichen Möglichkeiten, die Gebäude zu erreichen, wie die Feuerwehr. Auch in anderen Bebauungsstrukturen ist es teilweise nicht möglich, mit dem Rettungswagen die Haustüren direkt anzufahren und sind entsprechend ausgerüstet.

Mit der Festsetzung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes wird ein bereits bestehendes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auch planungsrechtlich gesichert. Für die übrigen Grundstücke mit Baufenstern in zweiter Reihe werden ebenfalls Vorschläge für die Erschließung gemacht, die jedoch nicht bindend sind. Sie sollen den Versiegelungsgrad reduzieren. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, da für diese Situierung eine Einigung beider Grundstückseigentümer erforderlich ist und bei fehlender Einigung die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans in Frage gestellt würde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die noch ausstehenden Vorschläge werden ergänzt. Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Hinweise.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

1.2. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim (Stellungnahme vom 20.08.2018)

Die Hinweise werden um einen Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ergänzt.

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:

Unter Ziffer B 15 wird ein Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen eingefügt. Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

1.3. Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt (Stellungnahme vom 04.09.2018)

1. Die Festsetzungs-Systematik zum Maß der baulichen Nutzung wurde nochmals überarbeitet. Gem. §16 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sieht demnach eine maximale Grundfläche vor. Zusätzlich zu dieser Festsetzung können Außentreppen, wasserundurchlässige Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Dachüberstände über 1,00 m und Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 m² errichtet werden.

Die erforderlichen Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden über eine Überschreitungsregelung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelt.

Der Vorwurf, bei der Verteilung der GR seien die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen, wird zurückgewiesen. Der Entwurf strebt eine möglichst gerechte Verteilung des Baurechts auf die unterschiedlichen Grundstücke an, unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten. In der Begründung wurde auf diesen Sachverhalt nochmals ausführlicher eingegangen. Die entsprechenden Textstellen finden sich unter Punkt 4 städtebauliches Konzept und unter Punkt 5.2 Maß der baulichen Nutzung sowie 5.3 überbaubare Grundstücksfläche.

Beschluss:

Die Festsetzungen A 3.2 und 3.3 werden wie folgt gefasst:

A 3.2 Zusätzlich zu der unter A 3.1 festgesetzten Grundfläche sind Außentreppen, wasserundurchlässige Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Dachüberstände über 1,00 m und Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.

A 3.3 Die gemäß Festsetzung A 3.1 zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu 100 von Hundert überschritten werden.

Abweichend hiervon darf die gemäß Festsetzung A 3.1 zulässige Grundfläche auf der Fl.-Nr. 903/3 bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. In künftigen Verfahren wird darauf geachtet, die vorgenommenen Änderungen zu kennzeichnen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

3. Die planungsrechtlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan hinsichtlich der Erschließung werden durch den vorliegenden Entwurf eingehalten. Alle Baugrundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen und sind somit im planungsrechtlichen Sinn erschlossen. Zudem will und kann der Bebauungsplan nicht vorschreiben, dass die Grundstücke mit zwei und mehr Bauräumen geteilt werden. 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 die Erschließung des Hinterliegders über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichern. Darauf wird in der Satzung unter Ziffer B2 hingewiesen.

Die Anforderungen der Abfallbeseitigung sind ausreichend berücksichtigt, was der Gemeinde durch die Stellungnahme der AWISTA vom 10.08.2018 bestätigt wird.

Kein Baufenster liegt weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit sind auch die Vorgaben des Brandschutzes eingehalten. Einwände seitens des Brandschutzes sind nicht eingegangen. Rettungsdienste haben die gleichen Möglichkeiten, die Gebäude zu erreichen, wie die Feuerwehr. Auch in anderen Bebauungsstrukturen ist es teilweise nicht möglich, mit dem Rettungswagen die Haustüren direkt anzufahren und sind entsprechend ausgerüstet.

Mit der Festsetzung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes wird ein bereits bestehendes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auch planungsrechtlich gesichert. Für die übrigen Grundstücke mit Baufenstern in zweiter Reihe werden ebenfalls Vorschläge für die Erschließung gemacht, die jedoch nicht bindend sind. Sie sollen den Versiegelungsgrad reduzieren. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, da für diese Situierung eine Einigung beider Grundstückseigentümer erforderlich ist und bei fehlender Einigung die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans in Frage gestellt würde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die noch ausstehenden Vorschläge werden ergänzt. Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Hinweise.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

4. Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt.

Beschluss:

Die Festsetzung A 3.2 wird wie folgt gefasst:

Zusätzlich zu der unter A 3.1 festgesetzten Grundfläche sind Außentreppen, wasserundurchlässige Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Dachüberstände über 1,00 m und Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5. Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt.

Beschluss:

Die entsprechende Ergänzung wird gestrichen. Es handelt sich um eine Klarstellung

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6. Der Anregung wird gefolgt. Es dient der besseren Vollziehbarkeit des Bebauungsplans.

Beschluss:

Satz 2 der Festsetzung A 3.4 wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

7. Der Gemeinderat hält an der getroffenen Regelung fest, weil die festgesetzte Wand- bzw. Firsthöhe der tatsächlich talseitig sichtbaren Höhe entspricht und Abgrabungen sowie Aufschüttungen auf max. 0,50 m begrenzt werden.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

8. Es wird gefragt, worauf sich der dritte Satz der Festsetzung A 3.6 angesichts der Regelungen A 6.1 und A 6.4 bezieht?

Beschluss:

Festsetzung A 3.6, wird um einen 3. Satz ergänzt: Die Gebäude dürfen an keiner Stelle höher sein als der First, ausgenommen hiervon sind Kamine und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

9. Festsetzung A.3.5 und Begründung Punkt 5.2: Aus der Begründung sollte zumindest annäherungsweise hervorgehen, welche Wandhöhen bergseitig entstehen.

Beschluss:

Unter Punkt 5.2 der Begründung werden die zu erwartenden bergseitige Wandhöhen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

10. Für die Dämmung von Bestandsgebäude wird eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen festgesetzt.

Beschluss:

Satz 2 der Festsetzung A 4.3 lautet: Für die Dämmung von Bestandsgebäuden ist eine Überschreitung bis zu 60 cm grundsätzlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

11. Ja. Auf Fl.-Nr. 903/18 wird jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit pro Wohngebäude begrenzt.

Beschluss:

Auf Fl.-Nr. 903/18 wird jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit pro Wohngebäude begrenzt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

12. Da Tiefgaragenzufahrten in erster Linie von der Vorderen Seestraße aus zu erwarten sind, wo steil nach unten führende Rampen eher nicht zu erwarten sind, wird in der Festsetzung klargestellt, dass lediglich offene Zufahrten ohne Überdachung bzw. Rampengebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Der Gemeinderat hält an seiner Formulierung fest, da diese seinem Planungsziel entspricht.

Die Festsetzung wird einfacher formuliert. Sie wird auf Grundlage von Art. 81 BayBO aus gestalterischen Gründen getroffen sowie im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Boden (§1a Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

Bei der Festsetzung A 5.1 wird das Wort „offene“ vor Zufahrten ergänzt. Es dient der Klarstellung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 14 Nein 0**

13. Der Anregung des Landratsamtes wird nicht gefolgt, da es sich um Spitzfindigkeiten bezüglich der Formulierung handelt und keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der First auch parallel zur Schmalseite der Gebäude ausgerichtet werden kann.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

14. Gemeint sind seitliche Überstände. An den Giebel- und Traufseiten müssen die Anlagen bündig mit den Dachflächen abschließen.

Beschluss:

Die Festsetzung A 3.6 wird um einen 3. Satz ergänzt: Die Gebäude dürfen an keiner Stelle höher sein als der First, ausgenommen hiervon sind Kamine und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen (siehe Beschluss zu Nr. 8).

Die Festsetzung A 6.5 wird konkretisiert: Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Sie sind parallel zur Dachhaut anzubringen und dürfen die Dachflächen an keiner Seite überragen. Die Kollektoren sind in durchlaufenden Reihen oder flächendeckend in senkrecht und waagrecht bündig anschließenden Formen anzubringen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

15. Festsetzung A 7.5: In der Begründung sollte erläutert werden, weshalb anstelle einer Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen wird. Die Kommentarliteratur verlangt hierfür eine besondere städtebauliche Ausgangslage, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, RN 169a zu §9.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

16. Der Gemeinde ist dies bewusst. Es gibt im vorliegenden Fall keinen Grund, bestimmte Arten vorzuschreiben. Den Grundstückseigentümern soll ein möglichst großer Spielraum bei der Pflanzenverwendung gewährt werden, auch im Hinblick auf geeignete Arten, die dem Klimawandel angepasst sind. Es wird vorgeschlagen, auf folgende Listen hinzuweisen: Liste der LWG Veitshöchheim oder Listen der Gartenamtsleiterkonferenz (vgl. Nr. 19 der Hinweise).

Beschluss:

Um Missverständnisse zu vermeiden, werden die beiden Pflanzlisten in den Hinweisen Nr. 19 ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2. Einwendungen aus der Öffentlichkeit

2.1. Einwender 1, Fl. Nr. 903/45 (Stellungnahme vom 31.08.2018)

1) Der Planungsverband hat telefonisch mit der AWA abgeklärt, dass eine Kanalverlegung im Rahmen des technisch machbaren grundsätzlich denkbar ist. Dies bedeutet jedoch auch, dass eine isolierte Lösung für einzelne Grundstücke in den wenigsten Fällen möglich ist.

Bislang liegen dem Gemeinderat keine Hinweise auf konkrete Gespräche mit der AWA Ammersee über eine mögliche Kanalverlegung auf dem betreffenden Grundstück oder den Nachbargrundstücken vor. Wie auch bei Fl.-Nr. 903/48 sind diese Gespräche von den Grundstückseigentümern zu führen.

Da dem Gemeinderat keine konkreten Hinweise auf eine Kanalverlegung vorliegen und diese eher unwahrscheinlich ist, hält er an den getroffenen Festsetzungen fest und sieht von einer Planänderung ab. Sollte es dennoch zu einer Kanalverlegung kommen, dürften mehrere Grundstücke davon betroffen sein und der Bebauungsplan kann in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

- 2) Es wird klargestellt, dass Solar- und PV-Anlagen nicht zur Gebäudehöhe zählen. Ebenso wird das überragen der Dachfläche konkretisiert. Hierzu werden die Festsetzungen 3.6 und 6.5 angepasst

Beschluss:

Die Festsetzung A 3.6 wird im Satz 2 ergänzt: Die Gebäude dürfen an keiner Stelle höher sein als der First, ausgenommen hiervon sind Kamine und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung A 6.5 wird konkretisiert: Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Sie sind parallel zur Dachhaut anzubringen und dürfen die Dachflächen an keiner Seite überragen. Die Kollektoren sind in durchlaufenden Reihen oder flächendeckend in senkrecht und waagrecht bündig anschließenden Formen anzubringen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

- 3) Die Artenliste wurde bislang unter den Hinweisen geführt, da auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet Vorgaben zu pflanzenden Arten gemacht wurden. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, da die Beschränkung auf heimische Gehölze den Anforderungen an den Klimawandel nicht ausreichend Rechnung trägt. Bislang sind die Auswirkungen des Klimawandels nicht klar erforscht und somit können auch keine konkreten Empfehlungen für Arten gegeben werden, die dem Klimawandel angepasst sind. Es gibt erste Versuche und Empfehlungen zu Arten, die beispielsweise bei der Landesanstalt für Wein- und Gartenbau in Veitshöheim oder in der GALK-Liste gefunden werden können.

Da die Artenliste unter den Hinweisen auch an anderer Stelle für Irritationen gesorgt hat, wird Ziffer C 18 ersatzlos gestrichen.

Beschluss:

Siehe Beschluss zu Punkt 16 des Schreibens des Kreisbauamtes vom 04.09.2018.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

- 4) Baurecht wird nicht als Ausgleich für etwaig vorhandene Dienstbarkeiten gewährt, sondern nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Für alle Baufenster entlang der Vorderen Seestraße wird die GR auf 140 m² begrenzt. Durch die einheitlichen Gebäudekubaturen, kann trotz der Vielzahl an möglichen Gebäudestellungen ein homogenes Erscheinungsbild erreicht werden, welches mit der vorhandenen Körnung des Gebiets in Einklang zu bringen ist, jedoch ein gewisses Maß an Nachverdichtung zulässt.

Eine Benachteiligung des betreffenden Grundstücks gegenüber den unmittelbar angrenzenden Nachbarn bezüglich des Baurechts ist nicht erkennbar. 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 14 Nein 0

2.2 Einwender 2, Fl. Nr. 903/19 (Stellungnahme vom 10.09.2018)

Um Klarzustellen, dass abweichende Schenkellängen bei gleicher Dachneigung der Satteldächer zulässig sind, wird die Festsetzung konkretisiert.

Beschluss:

Die Festsetzung zur Dachform wird wie folgt gefasst: Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Sie sind in Bezug auf die Neigung der Dachflächen symmetrisch auszuführen. Die Dachflächen müssen sich am First treffen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

2.3 Einwander 3, Fl. Nr. 903/18 (Stellungnahme vom 11.09.2018)

Mit der in dem Bebauungsplanentwurf vom 30.07.2018 festgesetzten Bebauung des Grundstücks mit einem Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten im südlichen Bereich des Grundstücks besteht aus mehreren Gründen kein Einverständnis.

- 1) Die Baugrenze wird im Vergleich zum Entwurf vom 30.07.2018 etwas weiter nach Norden verschoben. Innerhalb der Baugrenze können zwei Gebäude errichtet werden, bzw. das bestehende Ferienhaus kann erhalten und zusätzlich kann oberhalb ein zusätzliches Gebäude entstehen. Die maximal zulässige Grundfläche von 180 m² darf durch die Grundflächen der beiden Gebäude nicht überschritten werden.

Beschluss:

Die Baugrenze auf Fl.-Nr. 903/18 wird um ca. 5 m nach Norden verschoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

- 2) Die auf Fl.-Nrn. 903/18 und 903/16 festgesetzten Baugrenzen sind mit ihren Abmessungen von 15 x 23 m deutlich größer bemessen als die übrigen Baugrenzen im Geltungsbereich. Innerhalb der einen Baugrenze können unter Einhaltung der max. zulässigen GR zwei Gebäude errichtet werden. Da die Baugrenzen im Vergleich zum Entwurf vom 30.07.2018 etwas weiter nach Norden verschoben werden, kann auf Fl.-Nr. 903/18 ein zweites Gebäude auch unterhalb des bestehenden Ferienhauses realisiert werden.

Somit ist es zwar richtig, dass nur ein Baufenster auf den betreffenden Grundstücken festgesetzt ist. Es ist jedoch nicht korrekt, dass nur ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig ist.

Beim Vergleich der Grundstücke reicht es nicht aus, nur deren Größe miteinander zu vergleichen. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal der Grundstücke Fl.-Nrn. 903/18, 903/19 und auch 903/16 liegt in deren Erschließbarkeit.

Grundsätzlich sind Hanggrundstücke vom Hangfuß aus leichter zu erschließen als von oben. Daher erhalten die Fl.-Nrn. 903/19 und 903/16 im Vergleich zur Fl.-Nr. 903/18 mehr Baurecht.

Bei Fl.-Nr. 903/18 handelt es sich um das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs, welches am schwierigsten zu erschließen ist. Zu der bergseitigen Erschließung kommt hinzu, dass zwischen Grundstück und Straße ein Fuß- und Radweg verläuft. Für die Erschließung des Grundstücks bestehen daher vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Wörthsee, welche die Erschließung des betreffenden Flurstücks über die nordöstliche Ecke sichern, da gleichzeitig das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 903/17 über diese Zufahrt erschlossen wird.

Als weiteres Erschwernis kommen die beiden erhaltenswerten Bäume hinzu. 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. Der Gemeinderat hält daher an der Festsetzung der beiden zu erhaltenden Linden auf dem Grundstück fest.

Daher wird auf Fl.-Nr. 903/18 auch nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen, um die resultierenden Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können. Bereits jetzt gibt es Probleme mit parkenden Autos in der Wörthseestraße. Es gehört daher zu den Aufgaben des Bebauungsplans dafür Sorge zu tragen, dass keine Grundlage für zusätzliche entlang der Wörthseestraße parkende Autos geschaffen wird.

Beschluss:

Die Baugrenze auf Fl.-Nr. 903/18 wird um ca. 5 m nach Norden verschoben. Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Gebäude. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

- 3) Dem Wunsch des Antragsstellers, das Baufenster weiter nach Norden zu schieben, wird in gewissem Umfang nachgekommen.

Bei der Bebauung des Grundstücks mit einem großen Gebäude sind keine Einschränkungen des Seeblicks zu erwarten. Bei Erhalt des Ferienhauses verändern sich die Blickbeziehungen für dieses Gebäude nicht. Ein zusätzliches Gebäude muss die gesetzlichen Abstände zum vorhandenen Gebäude einhalten und kann daher die max. zulässigen Höhen nicht voll ausschöpfen, so dass der Blick zum See in diesem Fall nur vom Dachgeschoß aus möglich ist.

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. Es ist Aufgabe des Gemeinderats die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und kommt zu dem Schluss, dass der Ausblick auf den See nicht nur den privilegierten Grundstückseigentümern vorbehalten sein soll, sondern auch der übrigen Bevölkerung und den Besuchern des Ortes zugänglich gemacht werden soll. Der Ausblick auf den See mag durch die Bäume im Sommer eingeschränkt sein. Da es sich jedoch um Laubbäume handelt, verlieren diese im Herbst ihr Laub und geben im Spätherbst, Winter und Frühling den Blick auf den See frei.

Beschluss:

Die Baugrenze auf Fl.-Nr. 903/18 wird um ca. 5 m nach Norden verschoben. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

- 4) Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen bzw. sichern, dass die Stellplätze möglichst nahe an der Erschließungsstraße situiert werden, indem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen engen Rahmen vorgeben. Auf diese Weise soll der Versiegelungsgrad des Plangebietes beschränkt werden.

Der Gemeinderat kann sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen max. 4 Stellplätze auf dem Grundstück vorstellen. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten für das Grundstück begrenzt. Gem. Festsetzung A 4.6 sind zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit oder ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten (1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

Der Bebauungsplan steht demnach einem kurzen Weg zwischen Straße und Garage/Stellplatz nicht entgegen. Dass es jedoch auf Grund der Topografie schwierig wird, eine direkte Verbindung zwischen Garage und Haus zu schaffen, davon konnten sich die Gemeinderäte bei einem Ortstermin überzeugen. Gerade stark bewegtes Gelände erfordert eine gute Planung, die Rücksicht auf die Gegebenheiten nimmt. Häufig können auf Hanggrundstücken nicht alle Wünsche der Bauherren 1:1 umgesetzt werden. Dies gilt möglicherweise sowohl für barrierefreie Zugänge als auch für eine direkte Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus.

Es gibt viele Beispiele der Hangbebauung, wo der Höhenunterschied zwischen Garage/Stellplatz und Haus allein durch teils lange und steile Treppen überwunden werden muss. Auch in anderen Situationen, z.B. bei verdichteter Bebauung können die Häuser teilweise nicht direkt mit dem Auto angefahren werden. Die für das betreffende Flurstück vorliegenden Bedingungen sind aus Sicht der Gemeinde daher nicht unzumutbar.

Bei der Beschreibung des hang – und talseitig barrierefreien Zugangs zum Haus wurde Bezug genommen auf den direkten Zugang zum Haus, welcher bei zwei Gebäuden und entsprechender Gestaltung des Gebäudes entweder hangseitig über das Erdgeschoß oder talseitig über das Untergeschoß ebenerdig erfolgen kann. Bei einer Bebauung mit einem Gebäude sind beide Zugänge barrierefrei möglich. Nicht berücksichtigt wurde ein möglicher Weg über das Grundstück zum Haus. Auf Grund der vorliegenden Topografie, ist ein Weg mit 6% oder weniger Gefälle auf den ersten Blick schwierig zu realisieren. Ggf. kann ein in Schleifen geführter Weg den Anforderungen an Barrierefreiheit gerecht werden oder ein Steg von den Stellplätzen zum Haus kann diese Funktion übernehmen.

Die Baugrenze weiter nach Norden auszudehnen widerspricht dem Planungswillen des Gemeinderates.

Aus Rücksicht auf das gesamte Planungsgebiet sollen die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen nicht gelockert werden, da sonst der bislang sehr homogene Hang zu stark verändert würde. Der Bebauungsplan wäre ohnehin nicht in der Lage die Topografie des Geländes zu nivellieren.

Es erscheint nicht plausibel, dass auf derart steil geneigten Hängen, Wasser in nennenswertem Umfang flächig versickert. Hierzu sind schon spezielle Versickerungsanlagen notwendig.

Beschluss:

Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

- 5) Die Sichtachsen zum See sind ein wichtiges städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, daher wird die Baugrenze nicht nach Osten erweitert (s. Abwägung zu Punkt 3 der Stellungnahme).

Der Gemeinderat kann sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen max. 4 Stellplätze auf dem Grundstück vorstellen. Als begrenzende Faktoren werden die Erschießungssituation, der Erhalt der beiden Linden sowie eine unerwünscht hohe Dichte an dieser Stelle gesehen.

Daher wird max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen. Da die Eigentümer das Ferienhaus erhalten wollen und auf dem Grundstück 2 Gebäude realisierbar sind, können auf dem Grundstück max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Für den Fall, dass das Ferienhaus dennoch abgerissen wird, wird unter Festsetzung A 4.6 eine Ausnahmeregelung für das betreffende Grundstück aufgenommen, welche besagt, dass bei der Bebauung des Grundstücks mit nur einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist. Ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten ist jedoch nur möglich, wenn das Ferienhaus abgerissen wird.

Die vom Einwender geforderte Anzahl der Wohneinheiten bzw. die hieraus resultierende Anzahl an Stellplätzen wird von den Gemeinderäten aus den oben bereits genannten Gründen abgelehnt.

Das Baufenster wird um ca. 5 m nach Norden verschoben. Die Baugrenze noch weiter nach Norden auszudehnen widerspricht dem Planungswillen des Gemeinderates, der eine zu große Dichte an dieser Stelle befürchtet. Daher kann ein Doppelhaus nur errichtet werden, wenn das bestehende Gebäude abgerissen wird. Die in vorliegenden Entwurf festgesetzte Baugrenze mit einer Breite von 15 m lässt ebenso wie die max. zulässige Grundfläche von 180 m² den Bau eines Doppelhauses zu. Eine Erweiterung der Baugrenze nach Osten zu Lasten des Durchblicks von der Wörthseestraße zum See ist ebenso wenig angeraten wie eine Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche. Von einer Erhöhung der zulässigen GR auf 190 m² wird abgesehen, da der Bebauungsplan mit Ausnahme eines Bestandsgebäudes mit deutlich größerer GR 180 m² als höchsten Wert ansetzt. Dieser Wert entspricht der Grundfläche der größten Bestandsgebäude im Plangebiet und soll nicht überschritten werden, um die Körnung des Baugebietes zu wahren.

Die Firstrichtung ist auf den Grundstück nicht beschränkt, die Gebäude können demnach trauf- oder giebelständig zum See errichtet werden.

Beschluss:

Keine Planänderung

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

**4.2. Billigung und Beschluss zur erneuten Durchführung des Verfahrens
gem. § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, mit der gem. obigen Beschlüssen geänderten Planung, das Verfahren nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der geänderte Planentwurf erhält die Fassung vom 22.10.2018.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

**5.1. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein
Einfamilienhaus, Seeleite 14**

Sachvortrag:

Die beiden Pläne wurden der Verwaltung erst am 17.10.2018 – abends - per E-Mail übersandt und konnten somit erst am 18.10.2018 in der Früh eingestellt werden.

Eine Stellungnahme der Verwaltung konnte aus oben genannten Grund nicht mehr erfolgen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass es bei der Anlegung und Nutzung des Stellplatzes an der gewünschten Stelle zu Probleme bei der Durchfahrt (insbesondere für größere Fahrzeuge) in der Seeleite kommen kann.

Vom Antragsteller selbst wurde ein anderer Standort in Richtung See vorgeschlagen. Dieser sollte aus Sicht der Gemeinderatsmitglieder geplant und neu eingereicht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, aus den oben genannten Gründen den Antrag abzulehnen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 5

**5.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Inninger Straße
3 - Rückgrundstück**

Sachvortrag:

Auf dem 768 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 267,05 m² geplant. Die Wandhöhe ab Oberkante Gelände beträgt 5,53 m, die Firsthöhe 9,475 m. Dem Bauantrag liegt ein vom Landratsamt genehmigter Vorbescheid vom 04.08.2017 zu Grunde: die vorliegende Planung hält in Lage, Abmessungen für die Wand-und Firsthöhe die abgefragten Werte des Vorbescheids ein, bis auf die Größe der Garagen, deren Gesamtlänge von 12 m an der Grundstücksgrenze gemäß Artikel 6 Absatz 9 BayBO unzulässig ist. Erlaubt wäre eine Länge von 9 m. Das Grundstück ist nur über das Vordergrundstück Flurnummer 58 anfahrbar. Der Gemeinde liegen keine Grunddienstbarkeiten für Geh-Fahr-und Leitungsrechte vor. Diese sind mit einem aktuellen amtlichen Grundbuchauszug nachzuweisen. Falls eine Eintragung noch nicht erfolgt sein sollte, sind vorab die entsprechenden Notarverträge vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit Zugang der hierfür relevanten Planunterlagen des Ingenieurbüros Glatz-Kraus vom 14.09.2018 nachgewiesen.

Das beantragte Doppelhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert unter der Maßgabe, dass die Auflagen des Wasserrechtes, aus dem Vorbescheid vom 04.08.2017 berücksichtigt werden.

Die Auflagen des Denkmalschutzes und der Kreisbrandinspektion aus dem zuvor genannten Vorbescheid sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zu gestimmt. Die Garage ist nur mit max. 9 m an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Dienstbarkeit ist gegenüber dem Landratsamt nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5.3. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Inninger Straße 3 - Rückgrundstück

Sachvortrag:

Auf dem 768 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 267,05 m² geplant. Die Wandhöhe ab Oberkante Gelände beträgt 5,53 m, die Firsthöhe 9,475 m. Dem Bauantrag liegt ein vom Landratsamt genehmigter Vorbescheid vom 04.08.2017 zu Grunde: die vorliegende Planung hält in Lage, Abmessungen für die Wand- und Firsthöhe die abgefragten Werte des Vorbescheids ein, bis auf die Größe der Garagen, deren Gesamtlänge von 12 m an der Grundstücksgrenze gemäß Artikel 6 Absatz 9 BayBO unzulässig ist. Erlaubt wäre eine Länge von 9 m.

Das Grundstück ist nur über das Vordergrundstück Flurnummer 58 anfahrbar. Der Gemeinde liegen keine Grunddienstbarkeiten für Geh-Fahr- und Leitungsrechte vor. Diese sind mit einem aktuellen amtlichen Grundbuchauszug nachzuweisen. Falls eine Eintragung noch nicht erfolgt sein sollte, sind vorab die entsprechenden Notarverträge vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit Zugang der hierfür relevanten Planunterlagen des Ingenieurbüros Glatz-Kraus vom 14.09.2018 nachgewiesen.

Das beantragte Doppelhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert unter der Maßgabe, dass die Auflagen des Wasserrechtes, aus dem Vorbescheid vom 04.08.2017 berücksichtigt werden.

Die Auflagen des Denkmalschutzes und der Kreisbrandinspektion aus dem zuvor genannten Vorbescheid sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zu gestimmt. Die Garage ist nur mit max. 9 m an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Dienstbarkeit ist gegenüber dem Landratsamt nachzuweisen

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

5.4. Neubau eines Einfamilienhauses (Tektur) - Beteiligung geänderte Planung, Steige 3

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung des Antrages richtet sich nach §34 BauGB, der Tekturantrag beinhaltet folgende Gegenstände:

- die Abgrabung an der Ostseite des Gebäudes wurde im Gegensatz zum Tekturantrag vom 27.07.2017 in der Länge so verringert, dass sie sich nur noch mit einer Länge von 2,61 m auf den Austritt aus dem Arbeitszimmer des Gebäudes beschränkt. Gleichzeitig erfolgt eine Auffüllung des Geländes von der Hausecke (585,56 üNN) bis zur Abgrabung (586,56 üNN).

Die Abgrabung hat eine Länge von 5,20 m, eine Breite von 3,10 m und eine Tiefe von 2,80 m, unterteilt durch drei Stufen.

Bezugsfall ist die Abgrabung auf dem Grundstück Flurnr. 393/22, Muldenstraße 6 mit den Abmessungen Länge = 4,40 m, Breite = 3,23 m, Tiefe = -2,61 m.

Damit fügt sich die Abgrabung ein.

- Die veränderten Wandhöhen mit einer Erhöhung des Terrassengeschosses um 0,21 m und einer Verringerung der Höhe des obersten Geschosses um 0,02 m.

Die Gesamthöhe des Gebäudes hat sich nicht erhöht.

- der Wegfall eines Stellplatzes aus der Duplexgarage und dessen Nachweis durch einen offenen Stellplatz auf dem Grundstück.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 8

5.5. Antrag auf Vorbescheid: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sowie Umnutzung der bestehenden Doppelgarage zur Generierung einer barrierefreien Altenteilwohnung, Alte Hauptstr. 29a

Sachvortrag:

Der Antragssteller möchte für seine Mutter eine kleine barrierefreie Wohnung mit kurzen Wegen schaffen, um ihr das tägliche Leben zu erleichtern und die Selbstständigkeit zu bewahren. Im derzeitigen bestehenden Wohnhaus ist dies nicht möglich, da hier der Sohn (zukünftiger Betriebsleiter) einziehen soll.

Daher soll die bestehende Garage ausgebaut und zusätzlich ein Anbau nördlich der Garage errichtet werden. Insgesamt sollen so 60 m² Wohnfläche mit altersgerechter Einteilung und Ausstattung entstehen.

Frage 1: Ist die geplante Lage des Anbaus genehmigungsfähig?

Frage 2: Ist der geplante Anbau mit einer GR von 36 m² realisierbar?

Frage 3: Darf die bestehende Garage mit einer GR von 34 m² unter Einhaltung der Stellplatzsatzung als Wohnfläche umgenutzt werden?

Frage 4: Ist die geplante Terrasse laut Planungsunterlagen vorstellbar?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich somit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB.

Frage 1: Die geplante Lage des Anbaus ist genehmigungsfähig, da es den in § 35 Abs.4 Nr.1 a) bis g) genannten Voraussetzungen entspricht. Allerdings werden noch Nachweise über die zulässigerweise Errichtung vor 7 Jahren erforderlich (d), ebenso wie die Verpflichtung keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen.

Frage 2: Der geplante Anbau von 36 m² ist realisierbar, da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr.5 gegeben sind: a) zulässigerweise errichtet, b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen, c) das Gebäude wird von einem Familienmitglied selbst genutzt.

Frage 3: Eine Umnutzung der Garage mit 34 m² zu Wohnzwecken ist möglich, da die Umnutzung den in § 35 Abs.4 Nr.1 a) bis g) genannten Voraussetzungen entspricht. Allerdings werden noch Nachweise über die zulässigerweise Errichtung vor 7 Jahren erforderlich (d), ebenso wie die Verpflichtung keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen

Frage 4: Die geplante Terrasse ist vorstellbar, allerdings nur ohne Überdachung: die Terrasse liegt in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes. Eine folgende Überdachung könnte den Ausbau zu einem Aufenthaltsraum ermöglichen. Dieser Aufenthaltsraum wäre gemäß Art.6 BayBO unzulässig.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

**5.6. Freistellungsantrag: Neubau eines Ferienhauses, Seeleite 22a -
Kenntnisnahme -**

Sachvortrag:

Der Bauantrag für ein Ferienhaus wurde im Freistellungsverfahren eingereicht. Von der Verwaltung wurde bereits die Freistellungserklärung erteilt.

5.7. Antrag auf isolierte Befreiung: Fällung von vier Fichten, Seeleite 28

Sachvortrag:

Die Ortsbesichtigung hat das Ergebnis, dass die 4 Grenzbäume gefällt werden können. 2 Bäume sind als Ersatzpflanzung etwas abgerückt von der Grundstücksgrenze aus der Pflanzliste nachzupflanzen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsplan Nr. 57 vom Antragsteller zusätzlich eine erforderliche naturschutzrechtliche Gestattung einzuholen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Fällung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 0

6. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

7. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung