



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 24.10.2018  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:55 Uhr                      Sitzungsende: 21:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2018 und 17.09.2018
2. Bekanntgabe der am 17.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. Projekt 3 S - Übertragung der Regenwasserbewirtschaftung an die AWA Ammersee
5. Antrag des Grundstückseigentümers der Fl. Nrn. 42 und 653, Gem. Etterschlag, Beschlussfassung zum Lärmschutzgutachten und zur Stellungnahme des Städteplaners
6. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513, Gem. Steinebach
7. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513, Gem. Steinebach
8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage, Etterschlager Str. 32
9. Anordnung von Halteverbots- und Parkplätzen in der Schulstraße
10. Genossenschaftlicher Wohnbau "Am Teilsrain" - Vollzug der notariellen Vollmacht: Ausübung des gemeindlichen Vorschlagsrechtes zur Benennung des Erbbaurechtsnehmers
11. Antrag eines Gemeindebürgers auf Errichtung einer Höhenbegrenzung am Parkplatz "Maistraße/Wörthseestraße/Seeblick"
12. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
13. Information der 1. Bürgermeisterin
14. Information der Referenten
15. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

### **Bürgerfragestunde:**

Von den anwesenden Bürgern werden folgende Fragen gestellt:

- Ein Bürger bemerkt, dass die Lampen rund ums Rathaus zur Zeit nicht brennen. > Das hängt mit technischen Schwierigkeiten seit der Landtagswahl zusammen und ist in Arbeit.

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:30 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 23.07.2018 und 17.09.2018**

---

#### **Beschluss:**

Den Niederschriften vom 23.07.2018 und 17.09.2018 wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **2. Bekanntgabe der am 17.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

- Der Gemeinderat hat den Haushaltsplan 2018 des Kath. Kindergartens „Zum hl. Abendmahl“ mit dem prognostizierten Defizit zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2019 eingestellt.

### **3. Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**

---

**TOP entfallen**

### **4. Projekt 3 S - Übertragung der Regenwasserbewirtschaftung an die AWA Ammersee**

---

#### **Sachvortrag:**

Im Rahmen des „Projekt 3S“ wird den Trägergemeinden der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU (AWA) die Möglichkeit geboten, auch die Aufgabe der Regenwasserbewirtschaftung dem gemeindeeigenen Kommunalunternehmen AWA zu übertragen. Hierzu wurden bereits diverse Beratungen und auch eine Info-Veranstaltung im Jahr 2016 abgehalten. Für eine künftige Aufgabenausführung durch die AWA bedarf es gleichlautender Eckpunkte, die auch des Beschlusses jedes einzelnen Gemeinderatsgremiums bedürfen.

Im Übrigen wird auf die Präsentation verwiesen.

Im Einzelnen sind dies:

- Integration der gemeindlichen Regenwasserkanäle der Gemeinde in die AWA
- Dieses von der Gemeinde eingebrachte Anlagevermögen wird innerhalb der AWA als Trägerdarlehen gebucht.

- Die Gemeinde hat die Möglichkeit, hier die zukünftig anfallenden Investitionskosten (bei der Errichtung von Regenwasserkanälen) diesem Trägerdarlehen gegen zu rechnen. Zudem besteht die Möglichkeit, die jährlich anfallenden Gebühren für das Einleiten von Regenwasser der Gemeinde in die Kanäle der AWA diesem Trägerdarlehen gegen zu rechnen
- Einführung einer für alle gleichen Satzungsgrundlage (RWS und GS zur RWS), vergleichbar der Handhabung im Bereich Schmutzwasser
- Alle Einleiter bzw. Nutzer der Regenwasserkanäle - auch die Trägergemeinden mit den gemeindlichen Straßenflächen - zahlen entsprechend jährliche Gebühren (gemäß KAG).
- Bei zukünftigem Neubau von Regenwasserkanälen beteiligt sich die AWA mit 50 % an den Investitionskosten, sofern Regenwasser nicht nur von gemeindlichen Straßenflächen, sondern auch von privaten befestigten Flächen in diesen Kanal eingeleitet wird.
- Adäquate Beteiligung des Straßenbaulastträgers (auch Gemeinden) an den Investitionskosten für den Bau von neuen Regenwasserkanälen
- Die Gemeinde ist weiterhin für den Unterhalt der der Straße zugeordneten Entwässerungseinrichtungen (z. B. Straßensinkkästen, Sickerschächte und Rigolen) zuständig
- Gewässer 3. Ordnung, die für die Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, dürfen von der AWA zur Aufgabenerfüllung der Regenwasserbewirtschaftung kostenfrei genutzt werden.
- Kostenbeteiligung der Gemeinden bei fehlenden Dienstbarkeiten/Wasserrechten, sofern hierdurch unverhältnismäßige Kosten für die AWA entstehen

Laut Kommunalabgabengesetz (KAG) ist im Rahmen dieser Aufgabenerfüllung künftig von den Bürgern eine Gebühr zu erheben. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist es daher unumgänglich, dass auch die Gemeinden für das eingeleitete Regenwasser von den öffentlichen Flächen eine entsprechende Gebühr bezahlen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die künftige Übertragung der Aufgabe "Regenwasserbewirtschaftung" auf die AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU (AWA) als Grundsatzentscheidung folgende allgemeingültigen Eckpunkte:

- Integration der gemeindlichen Regenwasserkanäle der Gemeinde in die AWA
- Dieses von der Gemeinde eingebrachte Anlagevermögen wird innerhalb der AWA als Trägerdarlehen gebucht
- Die Gemeinde hat die Möglichkeit, hier die zukünftig anfallenden Investitionskosten (bei der Errichtung von Regenwasserkanälen) diesem Trägerdarlehen gegen zu rechnen. Zudem besteht die Möglichkeit, die jährlich anfallenden Gebühren für das Einleiten von Regenwasser der Gemeinde in die Kanäle der AWA diesem Trägerdarlehen gegen zu rechnen
- Einführung einer für alle gleichen Satzungsgrundlage (RWS und GS zur RWS), vergleichbar der Handhabung im Bereich Schmutzwasser
- Alle Einleiter bzw. Nutzer der Regenwasserkanäle - auch die Trägergemeinden mit den gemeindlichen Straßenflächen - zahlen entsprechend jährliche Gebühren (gemäß KAG).
- Bei zukünftigem Neubau von Regenwasserkanälen beteiligt sich die AWA mit 50 % an den Investitionskosten, sofern Regenwasser nicht nur von gemeindlichen Straßenflächen, sondern auch von privaten befestigten Flächen in diesen Kanal eingeleitet wird.
- Adäquate Beteiligung der Straßenbaulastträger (auch Gemeinden) an den Investitionskosten für den Bau von neuen Regenwasserkanälen
- Die Gemeinde ist weiterhin für den Unterhalt der der Straße zugeordneten Entwässerungseinrichtungen (z. B. Straßensinkkästen, Sickerschächte und Rigolen) zuständig
- Gewässer 3. Ordnung, die für die Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, dürfen von der AWA zur Aufgabenerfüllung der Regenwasserbewirtschaftung kostenfrei genutzt werden.
- Kostenbeteiligung der Gemeinden bei fehlenden Dienstbarkeiten/Wasserrechten, sofern hierdurch unverhältnismäßige Kosten für die AWA entstehen

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**5. Antrag des Grundstückseigentümers der Fl. Nrn. 42 und 653, Gem. Etterschlag, Beschlussfassung zum Lärmschutzgutachten und zur Stellungnahme des Städteplaners**

---

**Sachvortrag:**

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll die Gemeinde im OT Etterschlag Wohnbauflächen an der St 2348 im Bereich des östlichen Ortsausganges auszuweisen. Die Flächen liegen im Außenbereich und müssen daher planungsrechtlich geregelt werden. Es ist eine Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) angedacht. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke FINr. 39, 42, 653 (Teilfläche), 662 und 670 der Gemarkung Etterschlag. Es steht im Einflußbereich der Staatsstraße St 2348 und der BAB A96 sowie der Hofstelle auf FINr. 653 nebst Biogasanlage, dem Gewerbebetrieb auf FINr. 699 und der FFW Etterschlag.

Da die Gemeinde die Lärmsituation hier von Anfang an als schwierig eingestuft hat, wurde bereits im Vorfeld ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Die Immissionsbelastungen des Planungsgebietes durch den Lärm der vom Planungsgebiet östlich gelegenen Gewerbebetriebe sind so hoch (69dB tags, 56 dB nachts), dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ganzflächig deutlich überschritten werden. Für die Ausweisung als WA sind maximal 55 dB am Tag und 40 dB in der Nacht empfehlenswert.

Dieses gilt auch für die Belastungen durch Verkehrslärm aus der südlich gelegenen Staatsstraße und der Autobahn, wo die Lärmwerte ebenfalls über den max. zulässigen Werten des 16. BImSchG liegen.

Die Einhaltung der Ausweisung als WA mit maximal 55 dB am Tag und 40 dB in der Nacht geht nur mittels Schallschutzmaßnahmen:

**Bei Verkehrslärm**

**1. durch das Einhalten von Mindestabständen;**

Ein Abrücken der zukünftigen Wohnbebauung entlang der St2348 erscheint möglich, ist aber auf Grund der flächigen Überschreitung alleine nicht zielführend.

**2. durch die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit / Verkehrslärm, den Einbau von lärmminderndem Asphalt;**

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h auf der St2348 könnte die Immissionsbelastung reduziert werden, in Ergänzung hierzu das Aufbringen eines lärmmindernden Fahrbahnbelages. Beide Maßnahmen sind mit den Baulastträgern für die St2348 und die BAB A96 zu erörtern.

**3. durch den Bau / die Erhöhung von Schallschutzwänden und –wällen;**

Bereits eine 3 m hohe Schallschutzmaßnahme über Straßenoberkante führt zu einer deutlichen Reduzierung der Immissionsbelastung. Die Kosten für 1 m<sup>2</sup> Schallschutzwand betragen ca. 250,- Euro, so daß bei einer Gesamtlänge der Maßnahme von 250 m und einer Höhe von 3 m ein Gesamtpreis von ca.187.500,- Euro entstünde.

**4. durch eine abschirmende Riegelbebauung;**

Eine Abschirmwirkung kann aus schalltechnischer Sicht auch durch einen durchgehenden Gebäuderiegel hergestellt werden. Am Gebäuderiegel selbst müsste mit baulichen Maßnahmen reagiert werden:

- Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der gewerbe-und straßenabgewandten Seite
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume werden über eine Fassade belüftet, an welcher die Immissionswerte eingehalten werden.
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume erhalten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen ( z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil)
- vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes von Wohnungen ein verglaster Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, kalter Wintergarten), dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden oder es sind Schiebeläden bei Schlaf- und Kinderzimmern anzubringen.

**Bei Gewerbelärm**

Resultierend aus den zulässigen Immissionen gemäß Betriebsgenehmigung können die für ein WA festgesetzten Höchstwerte erst ab der bestehenden Bebauungskante erreicht werden.

Aus schalltechnischer Sicht besteht die Möglichkeit, an den betroffenen Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zuzulassen oder eine entsprechende Abschirmung zu errichten. Alternativ können die Emissionen des Betriebes auf FINr. 653 konkret erfasst und daraus Immissionsbelastung und die Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Sofern der Betrieb konkrete Grundlage für den Bebauungsplan wird, muss die Immissionsschutzauflage geändert werden.

Hinzuweisen ist, dass die aus der Betriebsgenehmigung resultierenden Emissionen deutlich über den Anhaltswerten der DIN 18005 für einen Gewerbebetrieb mit üblichem Tagesbetrieb liegen. Mit Überschreitungen ist zu rechnen, wenn nachts Betriebsverkehr an der Westseite stattfindet.

Eine Gebietsausweisung WA wäre nur möglich, sofern Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Besonderen sind die Überschreitungen aus dem Betrieb des Antragstellers zu beachten. Die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr setzt einen ortsgestalterisch vertretbaren Schallschutz voraus.

Der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht die Forderung aus § 50 BlmschG entgegen, wonach bei der Zuordnung schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Die Ausweisung als WA setzt die o.g. Maßnahmen voraus. Es wäre auch möglich, weniger schutzwürdiger Nutzungen in dem Gebiet zu erwägen, allerdings unter der Prämisse der Schutzwürdigkeit der anliegenden Wohnbebauung.

Ferner stellt sich die Frage des Kosten-Nutzenverhältnisses in Bezug auf die Ankaufskosten, den Kosten für Schallschutzmaßnahme gegenüber der Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet. Rechtfertigt sich der notwendige Mehraufwand für die Schallschutzmaßnahmen? Eventuell gibt es andere für eine WA-Bestimmung weitaus geeignetere Flächen.

Schallschutzmaßnahmen müssen nach Erschließungsbeitragsrecht zu 90 % auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Die Restsumme ginge zu Lasten der Gemeinde oder müsste über einen städtebaulichen Vertrag von den Grundstückseigentümern übernommen werden.

Gerade die Offenlage des endenden Tunnelportals etwa mittig dem zu bebauenden Gebiet im Süden und der verstärkte Lärm spricht gegen Wohnen ganz im Süden parallel zur St 2348.

Die Verwaltung empfiehlt, auch nach Rücksprache mit den Fachleuten im Landratsamt und dem Planer hier keine Baulandausweisung vorzunehmen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt aus den genannten Gründen, die im Lärmschutzgutachten aufführt sind, die Ausweisung eines Wohnbaugebietes, wie vom Antragsteller gewünscht, ab. Eine Lärmschutzwand in dieser Art ist für das Ortsbild nicht akzeptabel und verwirklichtbar.

Es sollen aber Gespräche mit der gwt und Fachstellen im Landratsamt geführt werden, ob es Möglichkeiten für die Ausweisung eines ruhigen Gewerbes gibt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

## **6. Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513, Gem. Steinebach**

---

### **Sachvortrag:**

Der Bereich östlich der Etterschlager Straße hat durch seine lockere Bebauung und die Ortsrandlage eine ortsbildprägende Wirkung.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Ggf. Festlegung des Außenbereiches nach Norden und zur Etterschlager Straße hin
- Festlegung eines Baufensters
- GRZ-Bestimmung
- Geschossigkeit
- Wand- und Firsthöhe
- Zuwegung (Versiegelung und Eingriffe in den Hang vermeiden)
- Ausweisung von schützenswerten Bäumen

- Ggf. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Angaben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, ggf. Nr. 6 BauGB)

Im Rahmen der Vorbereitung der Sitzung wurde es von Seiten der Verwaltung noch für sinnvoll erachtet, auch die Fl.Nr. 508/2 in den Umgriff mit einzubeziehen, da hier die gleichen städtebaulichen Kriterien gelten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für den Bereich Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513 und 508/2, Gem. Steinebach, zur Umsetzung der o. g. Ziele, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BPlan Nr. 70 „Etterschlager Straße Fl. Nr. 513, 508/2“)

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 2**

**7. Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513, Gem. Steinebach**

---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat beschlossen für den Bereich Etterschlager Straße Fl. Nr. 513 und 508/2, Gemarkung Steinebach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Ggf. Festlegung des Außenbereiches nach Norden und zur Etterschlager Straße hin
- Festlegung eines Baufensters
- GRZ-Bestimmung
- Geschossigkeit
- Wand- und Firsthöhe
- Zuwegung (Versiegelung und Eingriffe in den Hang vermeiden)
- Ausweisung von schützenswerten Bäumen
- Ggf. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Angaben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, ggf. Nr. 6 BauGB)
- 

Da bereits ein Antrag auf Vorbescheid für die Fl.Nr. 513 eingereicht wurde, ist es zur Sicherung der Ziele erforderlich für den gesamten Umgriff eine Veränderungssperre zu erlassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 70 „Etterschlager Straße, Fl. Nr. 513 und Nachbargrundstück 508/2“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 2**

**8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage, Etterschlager Str. 32**

---

**Sachvortrag:**

Auf dem 3451 m<sup>2</sup> großen Grundstück sollen 3 Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Es liegt kein Bebauungsplan vor, die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Baugrundstück liegt zum Teil im Außenbereich. Der Bebauungszusammenhang endet mit dem auf dem Baugrundstück vorhandenen Altbestand. Westlich des Altbestandes bis zur Etterschlager Straße und nördlich davon ist Außenbereich. Baugrenze vom Bestandsgebäude auf Flurnr.: 513 bis zum Gebäude auf Flurnr. 516/2 zur Abgrenzung der Bebauung nach Westen zur Etterschlager Straße hin wird überschritten. Die Massierung der Bebauung auf dem Baugrundstück führt zur Überschreitung des Maßes in der Umgebung und die Massivität der drei geplanten Baukörper beeinträchtigt das Ortsbild.

Somit ist die vorhandene Planung fast in Gänze der Planung gleichzusetzen, die dem beklagten Vorbescheidsantrag vom 25.01.2012 zu Grunde lag. In der zum heutigen Beschluss vorliegenden Planung erfolgt lediglich eine Verschiebung der Baukörper um 3 m zum höher gelegenen Teil des Grundstückes hin (siehe Planvorlage A , B und C in Kopie „Auszug aus dem Katasterwerk“ vom 14.02.2012).

Im Folgenden werden der Vollständigkeit halber, die einzelnen Fragen des Vorbescheidantrages aufgeführt; es gilt zu diskutieren, ob eine Behandlung der einzelnen Fragestellungen sinnvoll ist, vor dem Hintergrund der o.g. planungsrechtlichen Beurteilung.

**Frage 1: Ist der geplante Baukörper Nord** in seinen Abmessungen mit einer maximalen GR von <201 m<sup>2</sup>, seiner grundsätzlichen Baugestalt mit einem Sockelgeschoß kein Vollgeschoß, 2 Vollgeschoßen und einem zurückversetzten Dach- oder Terrassengeschoß mit BGF max. 2/3 des 2.OG, mit Satteldach *und in seiner geplanten Lage* (unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen) und Höhenentwicklung, wie dargestellt:

Nördliche Wandhöhe DG maximal auf 587,20 üNN, damit max. 8,00 m über 579,20 Gelände, und Firsthöhe maximal auf 588,20 üNN, damit 9,30m über 578,90 üNN Bestandsgelände und aus Sicht der Gemeinde und des LRA genehmigungsfähig?

**Frage 2: Ist der geplante Baukörper Mitte** in seinen Abmessungen mit einer maximalen GR von <201 m<sup>2</sup>, seiner grundsätzlichen Baugestalt mit einem Sockelgeschoß kein Vollgeschoß, 2 Vollgeschoßen und einem zurückversetzten Dach- oder Terrassengeschoß mit BGF max. 2/3 des 2.OG, mit Satteldach *und in seiner geplanten Lage* (unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen) und Höhenentwicklung, wie dargestellt:

Nördliche Wandhöhe DG maximal auf 589,70 üNN, damit max. 7,50 m über 582,20 Gelände, und Firsthöhe maximal auf 590,70 üNN, damit 8,70 m über 582,00 üNN Bestandsgelände aus Sicht der Gemeinde und des LRA genehmigungsfähig?

**Frage 3: Ist der geplante Baukörper Süd** in seinen Abmessungen mit einer maximalen GR von <201 m<sup>2</sup>, seiner grundsätzlichen Baugestalt mit einem Sockelgeschoß kein Vollgeschoß, 2 Vollgeschoßen und einem zurückversetzten Dach- oder Terrassengeschoß mit BGF max. 2/3 des 2.OG, mit Satteldach *und in seiner geplanten Lage* (unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen) und Höhenentwicklung, wie dargestellt:

Nördliche Wandhöhe DG maximal auf 589,70 üNN, damit max. 7,50 m über 582,20 Gelände, und Firsthöhe maximal auf 590,70 üNN, damit 9,20 m über 581,50 üNN Bestandsgelände aus Sicht der Gemeinde und des LRA genehmigungsfähig?

**Frage 4. Ist die PKW-Erschließung** mit der Tiefgaragen-Anordnung wie geplant, mit 21 Stellplätzen sowie mit 4 oberirdischen Stellplätzen in Erfüllung der geforderten Stellplätze der hier maßgeblichen Stellplatzverordnung und mit ihrer Zufahrt und Erschließung von der Etterschlager Straße wie planerisch dargestellt, aus Sicht der Gemeinde und des LRA unter der Voraussetzung der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes genehmigungsfähig?

Vorbescheidsantrag vom 25.01.2012

	WH Attika	NN	DG	NN	First	NN
Haus Nord	<b>9,4</b>	576,10- 585,5	<b>9,7</b>	580-587,8	<b>10,6</b>	580,2- 587,8
Haus Mitte	<b>7,8</b>	577,4-587,10	<b>8</b>	581,4- 589,4	<b>8,7</b>	581,8- 589,4
Haus Süd	<b>7,6</b>	577,3-587,9	<b>7,6</b>	581,5- 590,2	<b>9,4</b>	580,8- 590,2

Vorbescheid LRA vom 28.11.2013; mittlerweile ungültig, da kein Verlängerungsantrag erfolgt; hier war der Bezugsfall Etterschlager Straße 36 mit 219 m2 Grundfläche, WH=10,50m und FH=14,20m, weshalb Genehmigung da Einfügen nach § 34 BauGB gegeben

	WH Attika	NN	DG	NN	First	NN
Haus Nord	<b>9,4</b>	576,1-585,5	<b>9,7</b>	577,4- 587,1	<b>10,6</b>	587,9- 577,3
Haus Mitte	<b>7,8</b>	580,00-587,80	<b>8</b>	581,4- 589,4	<b>8,7</b>	590,2- 581,5
Haus Süd	<b>7,6</b>	580,2-587,	<b>7,6</b>	581,5- 589,4	<b>9,4</b>	580,8- 590,2

Aktueller Vorbescheidsantrag vom 01.10.2018

	WH nördliche Wand	NN	DG	NN	First	NN
Haus Nord	<b>7,5</b>	582,2- 589,7	<b>7,6</b>	581,8- 589,4	<b>9,4</b>	580,8- 590,2
Haus Mitte	<b>7,8</b>	577,4-587,10	<b>8</b>	581,4- 589,4	<b>8,7</b>	581,8- 589,4
Haus Süd	<b>7,6</b>	577,3-587,9	<b>7,6</b>	581,5- 590,2	<b>9,4</b>	580,8- 590,2

Die niedrigeren Höhen der aktuellen Vorbescheidplanung ergeben sich, da die Gebäude an höherer Stelle am Hang errichtet werden und sich somit andere Höhenbezugspunkte ergeben. Die Gebäudeplanung selber ist im Vergleich zu der des Vorbescheides LRA vom 28.11.2013 zu Grunde liegenden unverändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Fragen 1-3:

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation und der Historie im Klageverfahren erscheint es empfehlenswert die städtebaulichen Ziele der Ortsbildgestaltung beizubehalten ebenso wie die Position der Nichterteilung des Einvernehmens aus den dargelegten planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen:

- Überschreitung der faktischen Baulinie
- Lage der Baukörper im Außenbereich
- Wandartige Wirkung der drei Baukörper im Gegensatz zu der in das Grün eingebetteten niedrigeren Einzelhausbebauung der näheren Umgebung; bei der jetzigen Bestandsbebauung der Umgebung sind Landschaft und Bebauung in harmonischem Gleichgewicht vom Erscheinungsbild her. Planung so überarbeiten, dass die durch das Bestandsgebäude auf Flurnr. 513 vorgegebene Abgrenzung zum nördlichen Außenbereich eingehalten wird, ebenso wie die Berücksichtigung der faktischen Baugrenze zur Etterschlager Straße hin unter Beibehaltung des ortstypischen Siedlungscharakters eines harmonischen Miteinanders von erhaltenswerter Natur und gebietstypischer Bebauung.

Da die Planung des vorliegenden Vorbescheidsantrages nur in Bezug zur Verschiebung der Baukörper stärker den Hang hoch ( um 3m) eine Änderung darstellt, ansonsten jedoch unverändert ist, muss mit einem erneuten Beklagungsprocedere gerechnet werden: Gemeinde erteilt Einvernehmen nicht, LRA ersetzt Einvernehmen, Gemeinde klagt.

Um dieser Endlosschleife zu entgehen, und den Gebiets-und Ortsbildcharakter zu erhalten und zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagen, der die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sichert, i.e. den oben beschriebenen Gebiets-und Ortsbildcharakter. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre aufgestellt.

Frage 4:

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen mit ihrer Zufahrt und Erschließung von der Etterschlager Straße aus ist zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Wörthsee.

Die Prüfung der Anzahl der Stellplätze sowie die genaue Lage der Zufahrt obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

**Beschluss:**

Der Vorbescheidsantrag wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

---

**9. Anordnung von Halteverboten und Parkplätzen in der Schulstraße**

---

**Sachvortrag:**

In der Schulstraße wurden aufgrund der immer wieder angespannten Verkehrssituation durch Schulbusverkehr, parkende Autos und „Elterntaxis“ 4 neue Längsparker angelegt und die seit Jahrzehnten provisorisch bestehende Wendemöglichkeit befestigt. Im Wendebereich wurde bereits von der Verwaltung veranlasst, absolute Halteverbote aufzustellen. Um Dauerparker an den neu angelegten Längsparkplätzen zu vermeiden, schlägt die Verwaltung folgende Beschilderung mit Zusatz vor:

- Parken an Schultagen nur mit Parkscheibe von 7-16 h max. 1 h

Um die allgemeine Parksituation in der Schulstr. vor allem während des Schulbetriebs zu entschärfen, ist ein absolutes Halteverbot von Beginn der Schulstraße/Ecke Etterschlager Straße bis zum Wendepunkt sinnvoll. Folgend die Beschilderung mit Zusatz:

- Absolutes Halteverbot an Schultagen von 7-14 h, auch auf dem Seitenstreifen

**Beschluss:**

Die Verwaltung kann die Beschilderung wie vorgeschlagen bestellen und montieren lassen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

---

**10. Genossenschaftlicher Wohnbau "Am Teilsrain" - Vollzug der notariellen Vollmacht: Ausübung des gemeindlichen Vorschlagsrechtes zur Benennung des Erbbaurechtsnehmers**

---

**Sachvortrag:**

Die WOGENO hat sich bereit erklärt, das Projekt in Wörthsee zu übernehmen und zu verwirklichen. Zu den Einzelheiten wird auf die Anlagen verwiesen.

Die Gemeinde hat gem. notarieller Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer das Recht, dem Grundstückseigentümer den Erbbaurechner vorzuschlagen. Die Gemeinde würde hiermit nun die WOGENO vorschlagen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Grundstückseigentümer die WOGENO für den Erhalt des Erbbaurechtes vorzuschlagen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

**11. Antrag eines Gemeindegürgers auf Errichtung einer Höhenbegrenzung am Parkplatz "Maistraße/Wrthseestrae/Seeblick"**

---

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde hat alle öffentlichen Parkplätze im Gemeindegebiet in der von dem Antragsteller geschilderten Art beschildert und in der Satzung geregelt, dass Wohnmobile dort nicht parken dürfen.

Die vom Antragsteller geforderte Höhenbegrenzung verhindert aber auch, dass Fahrzeuge, die Fahrräder oder Boote bzw. Dachboxen auf dem Dach transportieren, den Parkplatz nicht mehr nutzen können oder die Höhenbegrenzung beschädigen bzw. herunter reißen.

Auch am Parkplatz am Rathaus parken ab und zu größere Fahrzeuge. Würde der Parkplatz an der Maistraße mit einer solchen Höhenbegrenzung versehen werden, führt das zu einer Verdrängung der Fahrzeuge dann auch wieder in Richtung Rathausparkplatz. Demzufolge müsste zumindest hier gleichzeitig eine derartige Höhenkontrolle angebracht werden, die aber bei Durchfahrt der Entsorgungsfahrzeuge für die Glascontainer und das Müllhäuschen am Rathaus immer wieder abmontiert werden müsste.

Insbesondere für den Bauhof führen weitere Schutzeinrichtungen (wie hier die beantragte Höhenbegrenzung) zu Arbeitsbelastungen, da aus der Erfahrung an anderen Stellen in der Gemeinde mit Pollern oder Schranken hier häufig ein Einsatz notwendig ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor, es bei der Beschilderung zu belassen und keine Höhenbegrenzung anzubringen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Anbringung einer Höhenbegrenzung auf dem Parkplatz Maistraße/Wrthseestrae wird abgelehnt. Die vorhandene Beschilderung ist ausreichend.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

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

---

**TOP entfallen**

**13. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

**TOP entfallen**

**14. Information der Referenten**

---

**TOP entfallen**

**15. Verschiedenes**

---

- Frage nach Parkplatznutzung am Bahnhof  
Parkplatznutzung am Bahnhof wird noch über Winter andauern.
- Ab November wird jeweils Donnerstag ab 20 Uhr eine GRin im Augustiner für Gespräche zur Verfügung stehen.

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung