Gemeinde Wörthsee

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 10.12.2018	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	20:45 Uhr	Sitzungsende: 21:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Information der 1. Bürgermeisterin
2. Bebauungsplan Nr. 59 "Nördlich der oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"
2.1. Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung - Kenntnisnahme
2.2. Beauftragung zur Erstellung eines neuen Entwurfes evtl. Beschluss zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 60 "Vordere Seestraße-Wörthseeblick-Alpenblick"
3.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3.2. Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 64 "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"
4.1. Erweiterungsbeschluss
4.2. Veränderungssperre
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
5.1. Bauantrag: Neubau eines Wintergartens, Maistraße 20 a
5.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Lager und Fertigstellung einer Einzelgarage; Buchteil 6
5.3. Bauantrag: Ausbau und Umnutzung einer Scheune zu einer eigengenutzten Wohnung, Anlage von 2 zusätzlichen Stellplätzen; Obere Dorfstraße 10
5.4. Bauantrag: Errichtung eines Stellplatzes; Seeleite 14
5.5. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses; Seeleite 40
5.6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Rehsteig 19
5.7. Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Dunglagerhalle; Fl.Nr. 610/1
5.8. Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan; Neuerrichtung einer Gartenhütte/Geräteschuppen, Maistraße 20 a
5.9. Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung durch einen Wintergarten; Auinger Straße 21

5.10. Antrag auf Nutzungsänderung: Umwidmung von Räumen im Untergeschoß in Wohnräume; Waldbrunn 6

5.11. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport; Am Steinberg 61

5.12. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses (Tektur) - Beteiligung geänderte Planung; Steige 3

5.13. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten; Inninger Straße 4

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. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

2. Bebauungsplan Nr. 59 "Nördlich der oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"

2.1. Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung - Kenntnisnahme

Sachvortrag:

Der Städteplaner stellt die Planung vor.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Ordnung der derzeit **nicht gesicherten Erschließung** durch Festsetzung **öffentlicher Verkehrsflächen** mit ausreichenden Wendemöglichkeiten, Bereitstellungspunkten für die Abfallentsorgung etc.
- **Maßvolle Verdichtung** durch Festsetzung von Bauräumen und überbaubaren Flächen für die Hauptbaukörper mit einer **GR von max. 150 m²**
- **Maßvolle Höhenentwicklung** durch Festsetzung von **Wandhöhen mit max. 5,80 m** ab Gelände talseitig und **max. 2 Vollgeschoßen**
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes durch gestalterische Festsetzungen. Als Dachform soll **nur Satteldach** mit durchlaufendem First festgesetzt werden.

Der **Vorentwurf** i.d.F. vom 25.07.2016 hatte folgende wesentliche Festsetzungen:

- Art der Nutzung
  Allgemeines Wohngebiet, 1 WE bzw. 2 WE (Einfirsthof)
- Maß der Nutzung
  GR 150 (GRZ 0,50) bzw. GR 490 mit GF 1080 (GRZ_I 0,60) Einfirsthof, 2 Vollgeschosse, TWH (talseitige Wandhöhe) 5,80
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen
  baukörperähnliche Baugrenzen / Baulinien, Flächen für Garagen,
  offene Bauweise nur Einzelhäuer, gesetzliche Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO
- Erschließung / Verkehrsflächen
  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Wendehammer und öffentliche Fußgängerverkehrsflächen (als Verbindung von Am Bichlberg zur Alten Hauptstraße / Oberen Dorfstraße)
- Bauliche Gestaltung
  Satteldach, 23°-30° bzw. 38°-45° (Einfirsthof), Deckungsmaterial (rot-braun-grau-anthrazit), Dachaufbauten ab 33° DN, max. 1,80m breit
- Grünordnung
  keine Aussagen

Am 21.03.2018 fasste der Gemeinderat den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen westlichen und östlichen Teil aufzuteilen. Dabei soll das Bebauungsplanverfahren für den westlichen Teil fortgeführt und der östliche Teil eingestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit von 18.10.2016 bis 22.11.2016 durchgeführt.

Von Seiten des Kreisbauamtes wurde mit Schreiben vom 24.11.2016 Folgendes empfohlen:

„Wir empfehlen der Gemeinde aufgrund der Vielzahl an Anregungen und Bedenken, den vorliegenden Entwurf (ohne vorherige Abwägung im Gremium) zu überarbeiten und anschließend nochmals billigen zu lassen.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt.

Die Stellungnahmen für den westlichen und den östlichen Teil wurden dem Gemeinderat vorab zur Verfügung gestellt.

Von Seiten der Stadtplanung und der Landschaftsplanung wurden unter Berücksichtigung der Wünsche der Eigentümer, dem städtebaulichen Planungsziel, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, des vermessungstechnischen Aufmaßes und dem Grundsatz der Gleichbehandlung das Konzept A und Konzept B erstellt:

Diese sehen Folgendes vor

- Art der Nutzung
  Beibehaltung des **Allgemeinen Wohngebiet** südlich der Hangkante und ein **Reines Wohngebiet** nördlich der Hangkante (in Fortführung des Bebauungsplanes „Walchstadt Nord“ mit GFZ 0,3 bzw. der Darstellung des Flächennutzungsplanes)
  Erhöhung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) auf 2 Wohnungen

- Maß der Nutzung

Gebiet	**Vorentwurf 25.07.2016**		**Wunsch**	**Konzept A bestandsorientiert Nachverdichtung Gebäuden GR 150**		**Konzept B baugebietsbezogene GRZ**	
Fl.-Nr.	**GR**	**GRZ**	**GR**	**GR**	**GRZ**	**GR**	**GRZ**
WR 855, 1361	**480 m²**	0,129	**600 m²+ je 30 m² WG**	**600 m²**	0,161	**560 m²**	0,150
WA 858, /2, /3	**650 m²**	0,151	**700 m²**	**700 m²**	0,163	**705 m²**	0,164
WA 862, 864, 863, 882/1	**510 m²**	0,169	**k.A.**	**435 m²**	0,144	**495 m²**	
WA 868	**150 m²**	0,164	**180 m²**	**150 m²**	0,164	**150 m²**	
WA 847	**490 m²**	0,581	**k.A.**	**490 m²**	0,581	**450 m²**	Sonderfall Einfirsthof

Konzept A:

Im **WR** erfolgt die Bebauung mit den Haustyp I+D (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) mit einer **TWH von 4,20 m** und einer **Firsthöhe von 8,40 m.** Im WA mit dem Haustyp II D (Erdgeschoss und Obergeschoss mit raumhaltigem Dach) mit einer erhöhten **TWH: 6,20 m** und der **Firsthöhe von 9,10 m**. Für die bestehenden Wohngebäude erfolgt eine Bestandsfestsetzung.

Konzept B:

Im **WR** und im **WA** mit dem Haustyp II D (Erdgeschoss und Obergeschoss mit raumhaltigem Dach) mit einer erhöhten **TWH: 6,20 m** und der **Firsthöhe von 8,40 m**. Für die bestehenden Wohngebäude erfolgt eine Bestandsfestsetzung.

- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen
  Beibehaltung der baukörperähnlichen Baugrenzen / Baulinien und Flächen für Garagen, aber Anpassung an die Fortschreibung des Entwurfes.
  Aufgrund der Erschließung über private Wohnwege erfolgt die Beibehaltung der offenen Bauweise nur für Einzelhäuer, wobei aufgrund der Zahl der Wohnungen auch nicht real geteilte Doppelhäuser entstehen können.

- Erschließung/Verkehrsflächen
  Verzicht auf die öffentliche Fußwegverbindung von Am Bichlberg zur Alten Hauptstraße / Obere Dorfstraße
  Erschließung über private Wohnwege begrenzter Länge durch Bestellung entsprechender Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücksanlieger und der Gemeinde Wörthsee)
- Bauliche Gestaltung
  Die Festsetzung Satteldach bleibt erhalten.

  Konzept A:
  Im **WR** erfolgt die Bebauung mit den Haustyp I+D (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) damit erhöht sich die Hauptdachneigung auf **35° - 42°**. Im **WA** dem Haustyp II D (Erdgeschoss und Obergeschoss mit raumhaltigem Dach) bleibt die Hauptdachneigung bei **23°- 30°.** Für die bestehenden Wohngebäude erfolgt eine Bestandsfestsetzung.
  Konzept B:

  Im **WR** und im **WA** bleibt die Hauptdachneigung bei **23°- 30°.** Für die bestehenden Wohngebäude erfolgt eine Bestandsfestsetzung.

- Grünordnung
  Hier werden in beiden Konzepten A und B die Vermeidungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen berücksichtigt:
  „5. Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Hangkante: Als Beitrag zur Vermeidung bleiben die in nicht überplanten Bereichen wachsenden Gehölze unbeeinträchtigt erhalten.
  6. Erhalt der bestehenden Großbäume: Einzelne bestehende Großbäume innerhalb des bereits bebauten Gebietes sind zu erhalten, zu pflegen und während Baumaßnahmen zu schützen. Sofern die Fällung eines Baumes erforderlich wird, ist ein Ersatzbaum anzupflanzen.“
  Ferner werden zur Festsetzung der Durchgrünung des Baugebietes gesichert:
  „8. Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern im Rahmen der Grünordnung: Zur Schaffung weiterer Trittsteinbiotope erfolgt eine Durchgrünung der neuen Wohnparzellen mit ausschließlich heimischen Gehölzen.“

In der Gemeinderatsitzung werden die beiden Konzepte erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 0**

2.2. Beauftragung zur Erstellung eines neuen Entwurfes evtl. Beschluss zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Der Planer referiert zum Sachstand des Bebauungsplanes Nr. 59 „Nördliche der oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt“. Er stellt 2 Konzepte A + B vor. Der Gemeinderat diskutiert die Konzepte hinsichtlich der jeweiligen Vor- und Nachteile und fasst folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Planer in Zusammenarbeit mit der Verwaltung für das **Konzept B** mit folgenden Änderungen: „GRZ im WA mit 0,164 und Erhalt der Scheune, statt des Garagenhofes mit Wohnbebauung“ einen Entwurf auszuarbeiten und diesen dem Gemeinderat vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 0**

3. Bebauungsplan Nr. 60 "Vordere Seestraße-Wörthseeblick-Alpenblick"

3.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplanerin.

A Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 25.10.2018)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Entwidmung von Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass neue Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur in der Wörthseestraße, Alpenblick und Vordere Seestraße anschließen können. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist daher nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

2. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim (Stellungnahme vom 06.11.2018)

Da sich durch den neuen Entwurf des Bebauungsplans aus Sicht der Land- und Forstwirtschaft nichts geändert hat, haben die Ihnen mit Schreiben Az.: L2.2-2455 vom 20.08.2018 genannten Empfehlungen weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden im Bebauungsplan Entwurf bereits berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

3. Landratsamt Starnberg – Untere Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme vom 20.11.2018)

In Verfahren wurden die Anmerkungen bezüglich der Eintragung von Grunddienstbarkeiten für Bebauungen in zweiter Reihe zwischenzeitlich unter Ziff. 2 und 3 der Hinweise in den Planfestsetzungen festgeschrieben. In der Planbegründung erfolgten entsprechende Hinweise unter Ziff. 5.6.1.

Zu der unter Ziff. 4 Städtebauliches Konzept in der Planbegründung enthaltene Hinweis, dass für die Zufahrt des Anwesens Wörthseestraße 30 ein Überfahren des Fuß- und Radweges erforderlich ist und durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Eigentümern gesichert wird, wird darauf hingewiesen, dass solche Regelungen mit Blick auf die Widmung der Wegefläche auf absolute Einzelfälle beschränkt bleiben müssen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4. Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt (Stellungnahme vom 20.11.2018)

4.1 Die Gemeinde weist die Annahme zurück, dass es sich bei den Baugrenzen nicht um einen Grundzug der Planung handelt. Die bestehende Bebauung des Gebietes zeichnet sich durch eine sehr heterogene Gebäudestellung und Körnung aus. Die Gemeinde strebt in dieser Lage daher

keine Bebauungsstruktur an, die mit dem Lineal am Reißbrett entwickelt wurde und dem Charakter der Bestandsbebauung überhaupt nicht entspricht. Die bestehenden Gebäude sind locker und unregelmäßig über den Hang verteilt. Weder an der Vorderen Seestraße noch an der Wörthseestraße sind bauliche Kanten erkennbar. Die Gemeinde beabsichtigt, die gewachsenen Strukturen weiterzuentwickeln und unter Beibehaltung der Charakteristik nachzuverdichten. Die Baugrenzen lassen den Bauherren ausreichend bis großzügig Spielraum für die Anordnung der geplanten Gebäude. Sie setzen den max. Rahmen fest innerhalb dessen ein Gebäude situiert werden darf. Über die geregelten Überschreitungen hinaus sind Abweichungen von den Baugrenzen nicht zuzulassen. Berücksichtigt wurden hierbei auch die auf den stark geneigten Grundstücken teils schwierige Erschließungssituation, die zu erhaltenden Bäume sowie die Blickbeziehungen von der Wörthseestraße zum See, welche ein wichtiges Planungsziel darstellen. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen zweier benachbarter Grundstücke möglichst an eine gemeinsame Grenze situiert und im oberen Bereich des Hanges die Firstrichtung vorgegeben.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4.2 Der Gemeinde ist bewusst, dass die Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken darstellt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Alle vorhandenen Baugrundstücke sind erschlossen. Entweder grenzen sie an öffentliche Verkehrsflächen oder die Erschließung ist über andere Vereinbarungen (Vertrag mit der Gemeinde für Fl.-Nrn. 903/18 und 903/17 und bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Fl.-Nrn. 903/16 und 903/47) gesichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich an der Erschließungssituation der bestehenden Grundstücke nichts.
Sollten Grundstücke mit einem Baufenster in der zweiten Reihe geteilt werden, so müssen die Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen, dass die Grundstücke weiterhin erschlossen bleiben. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um die Baufenster in der zweiten Reihe zu erschließen ohne auf angrenzende Grundstücke angewiesen zu sein. Die Bauräume berücksichtigen dies durch ausreichende Grenzabstände. Das Vorgehen ist gängige Praxis auch bei anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet, welche der Nachverdichtung dienen.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4.3 Die Einschätzung des Landratsamtes deckt sich mit dem Planungswillen der Gemeinde.

Beschluss:

Zur Klarstellung wird das Wort „insgesamt“ in die Festsetzung 3.2 eingefügt und in die Begründung entsprechend ergänzt. Es handelt sich um eine Klarstellung und keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4.4 Die Skizze Abb. 1 erläutert, wie Solar- und PV-Anlagen gestaltet werden können, ohne die Dachflächen an irgendeiner Seite zu überragen. Abbildung 2 zeigt, was entsprechend der Festsetzung nicht zulässig ist.

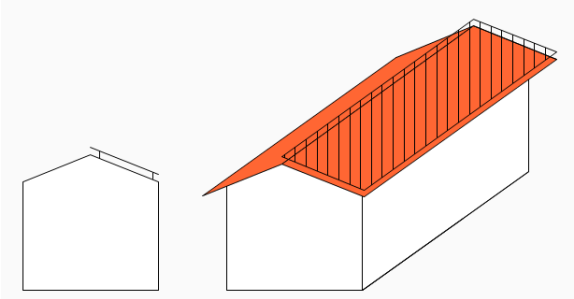

Abb. 1

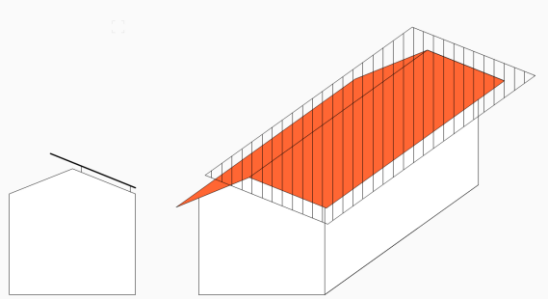

Abb. 2

Beschluss:

Zur Verdeutlichung der gewählten Festsetzungen werden die Schemaskizzen der Begründung beigefügt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg (Stellungnahme vom 20.11.2018)

Es wird auf die erste Stellungnahme, gerade auch im Hinblick auf die Schaffung von etwas weitläufigeren und zusammenhängenden Gärten, wodurch breitere und zusammen-hängende Grünzonen entstehen resp. vorgegeben werden könnten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

B Einwendungen aus der Öffentlichkeit

1. Einwender 1, Fl. Nr. 903/15 (Stellungnahme vom 11.11.2018

1.1 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. Viele der Bestandsgehölze haben 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. Der betreffende Kirschbaum erfüllt die Kriterien. Der Gemeinderat hält daher an der Festsetzung fest.

Beschluss:
Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

1.2 Für das betreffende Grundstück an der Ecke Alpenblick, Vordere Seestraße stellt sich die Situation ohnehin etwas einfacher dar als für die östlich angrenzenden Grundstücke, da die Erschließung von zwei Seiten möglich ist. Der nördliche Teil des Grundstücks kann über den Alpenblick erschlossen werden. Der Gemeinderat hält jedoch an seiner Festsetzung zur Unterbringung der Stellplätze in diesem Bereich fest, da sie eine Minimierung des Versiegelungsgrades bedeutet und es eine Vielzahl attraktiver Lösungen für die Integration von Garagen in das Gebäude gibt, die gerade für Hanggrundstücke interessant sind und zu einem Mehr an nutzbarer Fläche, z.B. durch eine

Dachterrasse, führen. Eine Symmetrie zur Bebauung westlich des Alpenblicks kann auf Grund der Gebäudestellung ohnehin nicht erreicht werden.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich**.**

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

1.3 Eine Ergänzung ist nicht erforderlich da vorhandene Hecken wie auch vorhandene Gebäude immer dem Bestandsschutz unterliegen. Es ist nicht erforderlich bestehende Hecken oder Gehölzstrukturen zu roden. In der Begründung wird dies klargestellt.

Beschluss:

Die Begründung wird unter Ziffer 5.7.1 dahingehend ergänzt, dass sich die Festsetzung 8.4 lediglich auf Neupflanzungen bezieht. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

1.4 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 furch 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:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

2. Einwender 2, Fl. Nr. 903/16 (Stellungnahme 20.11.2018)

2.1 Ziel des Bebauungsplans ist es Nachverdichtung zu ermöglichen und dennoch die Topografie des Hangs möglichst wenig zu verändern. Da Schwimmbecken naturgemäß starke Eingriffe in das natürliche Gelände verursachen, sieht der Gemeinderat keine Veranlassung bei diesem Baugebiet in steiler Hanglage Schwimmbecken explizit zuzulassen.
Ungeachtet dessen sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO ohne Baugenehmigung zulässig. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bauherr eigenverantwortlich alle rechtlichen Vorgaben einhält. Hierzu zählen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Grundfläche und zu Abgrabungen/Aufschüttungen und Stützmauern.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

2.2 Der Bebauungsplan lässt in der vorliegenden Fassung beide Erschließungsvarianten zu.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

2.3 Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken Keller nicht ein, sofern die maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird und die Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen eingehalten werden.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

2.4 Die Angaben in der Bayerischen Bauordnung gelten lediglich für Vorhaben, welche unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben ohne Baugenehmigung zulässig sind.
Im Rahmen der Baugenehmigung können auch größere Terrassenüberdachungen genehmigt werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Insbesondere sind die max. zulässige Grundfläche und die Baugrenzen sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten zu beachten.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

2.5 Die Gemeinde lehnt eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für ins Gebäude integrierte Garagen und überdachte TG-Zufahrten ab. Die Baufenster derjenigen Grundstücke, welche von den Festsetzungen betroffen sind, sind ausreichend bemessen, um Gebäude unter den Vorgaben des Bebauungsplans umzusetzen.
Eine Überschreitungsmöglichkeit für die genannten Bauteile würde zu einer für das Gebiet untypischen und unerwünschten Grenzbebauung führen. Der Zugang zu den Baufenstern in zweiter Reihe wäre nicht sicher gestellt. Zudem ist die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden, so dass eine Überschreitungsmöglichkeit nur für TG-Zufahrten in Frage käme.

Beschluss:

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

3. Einwender 3, Fl. Nr. 903/16 (Stellungnahme vom 13.11.2018)

Da es die Absicht des Gemeinderates ist, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 903/18 und 903/16 je eine Baugrenze mit 15 m x 23 m festzusetzen und die Abstandsflächenübernahme nicht bekannt war, wird das Baufenster auf Fl.-Nr. 903/16 um einen Meter nach Westen verschoben.

Beschluss:

Das Baufenster auf Fl.-Nr. 903/16 wird um einen Meter nach Westen verschoben. Es handelt sich um eine Klarstellung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4. Einwender 4, Fl. Nr. 903/3 (Stellungnahme vom 15.11.2018)

Aus Sicht der Gemeinde liegt in diesem Fall keine Ungleichbehandlung vor. Die max. zulässige GR auf dem betreffenden Flurstück liegt mit 260 m² deutlich über der im übrigen Geltungsbereich festgesetzten GR. Dies ist dem großen Bestandsgebäude geschuldet und stellt einen Vorteil für den Grundstückseigentümer dar. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit reicht aus, um die erforderlichen Stellplätze in straßennähe nachzuweisen und ermöglicht es gleichzeitig, den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Dass im vorliegenden Fall die Überschreitungsmöglichkeit um ca. 10 m² geringer ausfällt als bei den Nachbargrundstücken, stellt bei der zulässigen Grundfläche von 260 m² keinen Nachteil dar. Auf Grund der heterogenen Grundstücksgrößen und Zuschnitte, stellt die Verhältniszahl keinen geeigneten Vergleichswert dar. Der Gemeinderat hält daher an der getroffenen Festsetzung fest.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

5. Einwender 5, Fl. Nr. 903/45 (Stellungnahme vom 20.11.2018)

Die telefonische Rücksprache mit Herrn Jacobs von der AWA Ammersee hat ergeben, dass eine Kanalverlegung isoliert für das betreffende Grundstück kaum möglich ist. Dies hat technische Gründe und ist unabhängig vom Vorhandensein einer Dienstbarkeit.
Auf Grund der Sachlage hält der Gemeinderat 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:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

6. Einwender 6, Fl. Nr. 903/18 (Stellungnahme vom 20.11.2018)

6.1 Dem Vorwurf, das Baufenster sei unverändert, wird widersprochen. Bei der Gemeinderatssitzung am 22.10.2018 wurde beschlossen, die Baugrenze um ca. 5 m nach Norden zu verschieben.
Die Abmessungen der Baugrenze erlauben den Bau eines zweiten Gebäudes auch unter Erhalt des Ferienhauses. Es ist somit nicht zwingend das Ferienhaus abzureißen, um Platz für einen ergänzenden Neubau zu schaffen.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2

6.2 In der aktuellen Fassung vom 22.10.2018 wird keine GRZ festgesetzt. Die Baugrenze wurde um ca. 5 m nach Norden verschoben. Die Baugrenze wahrt mit ca. 9 m Abstand zwischen Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze ausreichend Abstand zum südlich angrenzenden Nachbarn. Die Abstandsflächen der BayBO werden eingehalten.
Darüber hinaus verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zur Stellungnahme vom 11.09.2018, an welcher er nach wie vor festhält.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2

6.3 Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Der Planungsverband ist lediglich beratend tätig. Bei einem Ortstermin kamen die anwesenden Gemeinderatsmitglieder mehrheitlich zu dem Schluss, dass die vom Planungsverband vorgeschlagene Bebauung an dieser Stelle zu dicht ist. Die in der vorliegenden Planfassung vom 22.10.2018 getroffenen Festsetzungen entsprechen dem mehrheitlichen Planungswillen des Gemeinderats und sind aus den bekannten städtebaulichen Gründen, die in der Abwägung zur Stellungnahme vom 11.09.2018 dargelegt wurden, begründet.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2

6.4 Der Gemeinderat würdigt den Entwurf des Einwenders. Dem Gemeinderat erschließt sich daraus jedoch nicht, warum für das bestehende Ferienhaus keine Baugrenze vorgesehen ist und warum, sofern es sich bei der roten Linie um eine Baugrenze handelt, diese so weit nach Süden reichen soll. Die Skizze wirft somit neue Fragen auf, die unbeantwortet bleiben. Darüber hinaus ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.
In keinem der ausgelegten Entwürfe waren mehr als 2 Wohneinheiten für das betreffende Grundstück vorgesehen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist die gewünschte Dichte an dieser Stelle zu hoch. Daher hält der Gemeinderat am Entwurf vom 22.10.2018 sowie an seiner Abwägung zur Stellungnahme vom 11.09.2018 fest.

Beschluss:

Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 2

3.2. Satzungsbeschluss

Sachvortag:

Die Planerin referiert über Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr, 60 „Vordere Seestraße-Wörthseeblick-Alpenblick“ und fasst hierzu die unter 3.1. aufgeführten Beschlüsse. Im Anschluss daran fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gem. §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplan „Vordere Seestraße – Wörthseestraße – Alpenblick“ einschließlich Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 10.12.2018 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

4. Bebauungsplan Nr. 64 "Areal Alter Wirt - Ortsteil Etterschlag"

4.1. Erweiterungsbeschluss

Sachvortrag:

Der im Rahmen einer Eilentscheidung gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Areal Alter Wirt – Ortsteil Etterschlag“ soll erweitert werden, da auf dem Nachbargrundstück der Gastwirtschaft „Alter Wirt“ ein Antrag auf Vorbescheid gestellt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nach der Erweiterung folgende Grundstücke:

Fl., Nrn. 1/1, 1/24, 1/8, 66/7, 66/15, 4, 3/2 und 3 Teilfl. Alle Gemarkung Etterschlag.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Die gemischte Nutzungsstruktur soll als wesentlicher Teil eines zentralen Ortsbereichs erhalten werden u. a.
  - durch Erhalt der gastronomischen Nutzung des Biergartens
  - durch das Entwickeln ergänzender Nutzung
- Die Bestandsgebäude sollen als ortsbildprägende Gebäude in ihrer Kubatur weitgehend erhalten werden.-
- Architektonisch-gestalterische Veränderungen an den Gebäuden sollen sich in das Ortsbild, sowie das städtebauliche Ensemble einfügen und architektonische Qualitäten aufweisen
- Der vorhandene (halböffentliche) Platzraum soll trotz der Stellplatznutzung, als Standort für den Maibaum erhalten und hochwertig gestaltet werden.
- Die Stellplatzversorgung der vorhandenen und hinzukommenden Nutzungen ist so zu ordnen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und des fließenden Verkehr weitgehend ausgeschlossen sind.
- Die Verkehrssicherheit für Fußgänger soll im Bereich der Inninger Straße erhöht werden.

Nach der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches erhält der Bebauungsplan die Bezeichnung Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 „Areal Alter Wirt – Ortsteil Etterschlag“ zu erweitern. Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 1

4.2. Veränderungssperre

Sachvortrag:

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ ist es erforderlich eine Veränderungssperre als Satzung zu erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 „Etterschlag Ortsmitte West“ als Satzung. Zu den Zielen wird auf TOP 4.1 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 1

5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

5.1. Bauantrag: Neubau eines Wintergartens, Maistraße 20 a

Sachvortrag:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Wintergartens.
Planungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB; hier dem Bebauungsplan Nr. 30 „Seeblick / Wörthseestrasse / Maistrasse“.
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und liegt innerhalb des Baufensters.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.2. Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Lager und Fertigstellung einer Einzelgarage; Buchteil 6

Sachvortrag:

Das Grundstück ist erschlossen. Allerdings sind die Grundstücksverhältnisse in Bezug auf einen Grundstücksgrenzverlauf noch ungeklärt. Die Verwaltung steht zur Zeit in Verhandlungen mit der Antragstellerin. Seit dem 08.08.2018 gab es seitens der Antragstellerin keine Antwort auf einen offerierten Grundstückstausch und die hierfür veranschlagten Kosten.

Die beantragten Garagen liegen genau auf dem ungeklärten Grundstückbereich.

Somit ist zu empfehlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag erst dann zu erteilen, wenn die Grundstücksverhältnisse geklärt sind und beim Grundstückstausch die Erreichbarkeit der Trinkwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.3. Bauantrag: Ausbau und Umnutzung einer Scheune zu einer eigengenutzten Wohnung, Anlage von 2 zusätzlichen Stellplätzen; Obere Dorfstraße 10

Sachvortrag:

Es wird der Ausbau und die Umnutzung einer bestehenden Scheune zur eigengenutzten Wohnung beantragt.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Dem Antrag liegt ein genehmigter Vorbescheidsantrag mit Bescheid vom 27.04.2017 zu Grunde. Der vorliegende Antrag weicht von diesem Vorbescheidsantrag hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ab, da er größere Wandhöhen hat. Diese vermehrten Wandhöhen ergeben sich aus Abweichungen in der Kubatur des Gebäudekörpers. So ist die Wandhöhe im Norden und Süden mit 8,25 m so erweitert, dass eine Dreigeschossigkeit entsteht, im genehmigten Vorbescheid betrug die Wandhöhe 5,86 m.

Das Treppenhaus im Norden ist nicht bis in den Dachraum hinein durchgehend: die Erschließung des Dachraumes erfolgt über eine zusätzliche Treppe im Innern des Gebäudes.

Die Charakteristika der ursprünglichen Kubatur und Dachform der Scheune werden massiv verändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat empfiehlt eine Überarbeitung des Bauantrages und erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 8 Nein 2**

5.4. Bauantrag: Errichtung eines Stellplatzes; Seeleite 14

Sachvortrag:

Die vorliegende Planzeichnung zeigt eine geänderte Stellplatzsituierung mit Berücksichtigung und Lösung der während der Ortsbesichtigung durch die Bürgermeisterin und dem Gemeinderat besprochenen offenen Punkte: Anfahrbarkeit, Schrankensituation, starke Hangneigung.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Lage des Stellplatzes auf Flnr. 164, Gemarkung Steinebach, Seeleite 14.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.5. Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses; Seeleite 40

Sachvortrag:

Das Vorhaben „Neubau eines Ferienhauses“ liegt im Bereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 57 „Wörthseeufer – Teilbereich, westlich der Seeleite.“ Somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 30 Abs.3 BauGB nach § 34 BauGB.

Die Art der Bebauung im Bereich des Vorhabens ist durch Ferienhäuser geprägt, somit fügt sich das Vorhaben ein.

Bezugsfall für die Kriterien des Einfügens ist das Gebäude auf Flnr.: 186/1 Seeleite 44.

Die Grundfläche von 110 m², die die Wandhöhe talseitig mit 3,80 m , die Geschossigkeit mit E + unausgebautem Dach und eine Aufschüttung von 50 cm fügen sich ein, ebenso wie die überbaubare Grundstücksfläche.

In den Planvorlagen sind die zu erhaltenden Bäume dargestellt.

Die Seeleite 40 liegt im Bereich der starken Verengung der Seeleite, die Erschließung ist nicht gesichert.

Beschluss:

Solange die Erschließungssituation in der Seeleite nicht gesichert ist, kann der Gemeinderat sein Einvernehmen zu Neubauvorhaben nicht erteilen.

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: **Ja 9 Nein 1**

5.6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Rehsteig 19

Sachvortrag:

Der Antrag kann nicht behandelt werden, da dessen Planvorlagen unvollständig sind.
Der Antrag wurde zurückgesandt.

Beschluss:

Der Antrag wird nicht behandelt.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.7. Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Dunglagerhalle; Fl.Nr. 610/1

Sachvortrag:

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidsantrag zur Errichtung einer Dunglagerhalle mit 2165 m² Grundfläche auf der FlNr.610/1, Gemarkung Etterschlag mit 2165 m² Grundfläche.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Außenbereich und dessen Zulässigkeit wird nach § 35 BauGB

In der Historie gab es bereits ein Klageverfahren zur Errichtung einer Dunglagerhalle auf diesem Flurstück. es war mit 2067 m² (Incl. Vordach) kleiner als die jetzt beantragte Dunglagerhalle mit 2165 m².

Im Ergebnis verlor der Antragsteller dieses Klageverfahren gegen die Rücknahme der Baugenehmigung durch das Landratsamt. Folgende Begründung lag der Rücknahme des Landratsamtes mit Bescheid vom 25.02.2015 zu Grunde:

„…Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.02.2011 wurde das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung verweigert, dass das geplante Bauvorhaben das noch unverbaute Landschaftsbild am Ortseingang von Etterschlag verunstalten würde…

Der Gemeinde Wörthsee wurde mit Schreiben vom 19.12.2012 gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO erneut Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 23.01.2013 zum Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erneut verweigert.

Nach dem beglaubigten Auszug über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2013 könne das gemeindliche Einvernehmen deshalb nicht in Aussicht gestellt werden, da die Halle auch am neuen Standort in hohem Maße ortsbildverunstaltend wirke und somit ein öffentlicher Belang i.S. des § 35 Abs.1 BauGB entgegenstehe. Außerdem werde, auch unter Berücksichtigung der nicht eindeutigen Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes, daran gezweifelt, dass die Halle in dieser Größe, Form und mit der großzügigen Überdachung tatsächlich dem landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers diene und in dieser Form ausgeführt werden müsse…“

Zu den Fragen des zu behandelnden Vorbescheidsantrages bittet der beauftragte Architekt, ohne Vollmacht, um Mitteilung, ob

1. das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist?
2. das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist?
3. die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig ist?
4. die Traufhöhe von 5,85 m und eine Firsthöhe von 6,90 m möglich ist?

Beschlussvorschlag:

1. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig, ebenso wie
2. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht und somit
3. auch die Lage auf dem Grundstück nicht.
4. Konstruktiv sind die abgefragten Höhen möglich, aber nicht bau- und planungsrechtlich.

   Unter Berücksichtigung der bisher verfolgten Argumentationslinie zum Vorhaben der Dunglagerhalle erteilt die Gemeinde ihr Einvernehmen nicht.

GR Bödicker spricht sich gegen eine Ablehnung des Antrages aus. GR Dr. Lossau plädiert für einen alternativen Standort und möchte eine konstruktive Lösung finden. GR Tyroller spricht sich für die Biolandwirtschaft aus, hinterfragt jedoch, ob es an diesem Ort (Fl.Nr. 610/1) sein muss. Die Bürgermeisterin spricht sich ebenfalls für die Biolandwirtschaft aus und plädiert für eine alternative Standortlösung, mit der ein konstruktives Miteinander mit dem Bauwerber gefunden werden kann. GR Polz weist darauf hin, dass es bereits bei den vorangegangenen Anträgen alternativ Standorte gegeben hat.

Beschluss:

Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen nicht.

Dem Bauwerber wird seitens der Gemeinde angeboten, eine Standortalternative für die Dunglagerhalle zu finden. Prinzipiell ist die Gemeinde am Erhalt der Biolandwirtschaft interessiert.

Abstimmungsergebnis: **Ja 8 Nein 2**

5.8. Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan; Neuerrichtung einer Gartenhütte/Geräteschuppen, Maistraße 20 a

Sachvortrag:

Die Antragstellerin beantragt eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 „Seeblick, Maistraße, Wörthseestraße“ für den Bau einer Gartenhütte / eines Geräteschuppens.

Der Antragsgegenstand überschreitet das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster um 9,42 m² und ist mit diesen Abmessungen dem Hauptgebäude untergeordnet. Die bauliche Anlage hat keine Aufenthaltsraumqualität und wird als eine dem Hauptgebäude dienende Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO gesehen. Abstandsflächen fallen im Osten auf die Maistrasse, ansonsten liegen sie auf dem Grundstück.

Die Voraussetzungen zum Gewähren einer Befreiung gemäß § 31 BauGB sind gegeben: die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, die Abweichung würde auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.9. Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung durch einen Wintergarten; Auinger Straße 21

Sachvortrag:

Auf dem 711 m2 großen Grundstück soll an der Südwestseite des bestehenden Wohnhauses ein Wintergarten mit den Außenmaßen 6,35 x 3,50 errichtet werden. Geplant ist ein Pultdach mit einer Wandhöhe von 2,45 m und einer Firsthöhe von 3,15 m.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr.1 „Auinger Straße“. Der Wintergarten befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits etliche Befreiungen erteilt. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan als weiterhin für anwendbar erklärt.
Nach Angabe des Landratsamtes gibt es im Bebauungsplangebiet Vergleichsfälle zum Befreiungsgegenstand. Somit sei eine Gewährung der Befreiung aus o.g. Befreiungsantrag nicht mehr strittig, sondern könne in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.10. Antrag auf Nutzungsänderung: Umwidmung von Räumen im Untergeschoß in Wohnräume; Waldbrunn 6

TOP entfallen

5.11. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport; Am Steinberg 61

Sachvortrag:

Zum Sachvortrag wird auf die Sitzung vom 30.07.2018, TOP 9.3 verwiesen. (BV/115/2018)

Mit den zur Einvernehmensersetzung vorliegenden Planunterlagen vom 5.11.2018 sind die strittigen Punkte verändert worden, siehe auch in den „Dokumenten“ Zuschrift des Landratsamtes vom 23.11.2018

1. Es sind nun drei Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden: 2 Stellplätze und 1 Carportstellplatz
2. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung liegen Bezugsfälle vor, anhand derer belegt ist, dass keine Überschreitung beim Bauantrag gegeben ist.
3. Die Geländeveränderungen haben im Steinberg 63 und in der Jägerstrasse 2 ihr Vorbild.
4. Der Geräteraum entlang der Straße hat ebenfalls Bezugsfälle:
   Am Steinberg 54, am Steinberg 57 und Jägerstrasse 2;

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen, allerdings unter dem Vorbehalt einer Begrünung des Geräteraumes und des Carportes.

Der Gemeinderat entscheidet, ob er der Einvernehmensempfehlung folgen oder Klage einreichen möchte

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.12. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses (Tektur) - Beteiligung geänderte Planung; Steige 3

Sachvortrag:

Zum Sachvortrag wird auf die Sitzung vom 22.10.2018, TOP 5.4 verwiesen (BV/153/2018).

In dem Tekturantrag wurde die Abgrabung auf der Ostseite des Gebäudes so reduziert, dass sie sich nur noch auf den Austritt aus dem Arbeitszimmer beschränkte.
Für die Abmessungen dieser Abgrabung gibt es einen Bezugsfall auf Flurnr. 393/22, Muldenstraße 6.

Die Topographie des Geländes ist durch eine starke Hanglage gekennzeichnet. Abgrabungen sind daher in diesem Bereich fast unumgänglich, um den Gegensatz zwischen limitiertem Baugrund einerseits und dem Wunsch nach einer Optimierung von Wohnfläche andererseits aufzufangen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Einvernehmensersetzung zu folgen.

Der Gemeinderat entscheidet, ob er dieser Empfehlung folgen oder gegen die Einvernehmensersetzung des Landratsamtes klagen möchte.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Einvernehmensersetzung des Landratsamtes zu.

Abstimmungsergebnis: **Ja 10 Nein 0**

5.13. Anhörung zur Einvernehmensersetzung-Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten; Inninger Straße 4

Sachvortrag:

Zum Sachvortrag wird auf die Sitzung vom 02.07.2018, TOP 4.1 verwiesen (BV/075/2018).

Mit Bezug auf Ö 4.1 und 4.2 der heutigen Sitzung befindet sich das Vorhaben nunmehr im erweiterten Umgriff des Bebauungsplanes Nr.64 „Areal Alter Wirt – Ortsteil Etterschlag“.

Mit den unter diesen Punkten aufgeführten Beschlüssen nimmt die Gemeinde fristgerecht Stellung zum Schreiben des Landratsamtes vom 26.11.2018 und erläutert gleichzeitig ihre Planungsziele, die sich aus dem erweiterten Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 ergeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die unter Ö 4.1 und Ö 4.2 aufgeführten Beschlüsse als fristgerechte Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes vom 26.11.2018.

Abstimmungsergebnis: **Ja 8 Nein 1**

6. Verschiedenes

TOP entfallen

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung