



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 01.04.2019	
Beginn:	19:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	19:45 Uhr	Sitzungsende: 20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.02.2019
2. Bekanntgabe der am 25.02.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Konzept Anwohnerparken
4. Übersicht Bearbeitungsstand Bebauungspläne der Gemeinde Wörthsee
5. Beschlussfassung zur Konkretisierung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich der Fl.Nr. 922/2, Gemarkung Etterschlag, an der Wörthseestraße und Umgebung"
6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 6.1. Bauantrag: Abbruch des alten Lagerschuppens; Errichtung einer gewerblich genutzten Lagerhalle mit Verwaltungsgebäude und Einliegerwohnung im Dachgeschoß als Ersatzbau; Lindenweg 12/14
 - 6.2. Bauantrag: Ersatzbau Garage, Wörthseestraße 34 a
 - 6.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 16.02.2011 AZ: 40-B-2010-876-5; Buchteil 2
 - 6.4. Antrag auf Verlängerung Vorbescheid AZ: VLV-2019-7-5; Am Steinberg 61
 - 6.5. Tekturantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Errichtung eines Satteldaches auf der Garage; Obere Dorfstraße 3
7. Information der 1. Bürgermeisterin
8. 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 25.02.2019

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 25.02.2019 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

TOP entfallen

3. Konzept Anwohnerparken

Sachvortrag:

Die Planerin stellt das Konzeptpapier „Bewohnerparken“ vor.

Anwendungsgebiet für das Bewohnerparken ist zunächst der Bereich Moosbichlweg und Brückenweg. Weitere Bereiche können mit den Erfahrungen dieses Pilotprojektes hinzugezogen werden.

Voraussetzungen für die Teilnahme am Bewohnerparken ist der Nachweis, dass kein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden ist.

Ein Anwohnerausweis kostete 30 € / Jahr, davon sind 10 € Bearbeitungsgebühr. Die Planerin schätzt den Verwaltungsaufwand mit 10 min / Ausstellung ein. Beispiele für die Durchführung des Bewohnerparkens sind in Oberammergau und Markt Diessen zu finden.

Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass die Garagen genau erfasst werden müssten, um nachzuweisen, dass tatsächlich kein Stellplatz vorhanden ist.

Ein Gemeinderat hält es für erforderlich, dass Parkräume definiert werden. Es ist ihm wichtig, dass vorhandene Stellplätze nachgewiesen werden, den Umgriff des jetzt zur Debatte stehenden Bewohnerparkens hält er für zu klein, da eine Verlagerung des Parksuchverkehrs in die Auinger Straße zu erwarten ist.

Die 1. Bürgermeisterin weist darauf hin, dass das Bewohnerparken als Beginn zu sehen ist. Die Festlegung des Bereiches für das Bewohnerparken ergab sich aus der Vielzahl der Beschwerden in diesem Bereich. Die 1. Bürgermeisterin kann sich eine Weiterführung in die Auinger Straße, Günteringer Straße und den Taubenweg vorstellen. Der Plan heißt: Erweiterung des Bewohnerparkens. Die Planerin weist darauf hin, dass eine genaue Aufnahme der Parksituation vorhanden ist.

Ein Gemeinderat fordert Markierungen am Boden. Ein Gemeinderat verweist auf die Gemeinde Diessen, in der eine blaue Parkierungsmarkierung am Boden vorhanden ist. Damit ist die Ausweisung bereits vorhandener Parkplätze gegeben. Ein Gemeinderat hält Erfahrungswerte aus dem Pilotprojekt für wichtig. Eine Gemeinderätin weist auf Maßnahmen hin, die mit dem Bewohnerparken die Kommunale Verkehrsaufsicht betreffen. Aus dieser Konsequenz heraus sollte das Bewohnerparken teurer als 30 € sein, um den zusätzlichen Verwaltungs- und verkehrsaufsichtlichen Aufwand abzudecken.

Eine Gemeinderätin weist darauf hin, dass die Maßnahmen und die Gebühren nicht nur Begrenzungen bedeuten, sondern auch dem Schutz der Anwohner dienen. Ärger wegen Parkierung gäbe es sowieso.

Ein Gemeinderat möchte, dass ein bestehender Stellplatz auch als Stellplatz genutzt wird. Es sollte die Möglichkeit gegeben sein, noch einen weiteren Stellplatz zusätzlich zu bekommen. Ein Gemeinderat stimmt dem bei. Eine Gemeinderätin fragt, ob die Besucherscheine personenbezogen sind. Die Planerin erläutert, dass diese frei und verfälschungssicher sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Einführung des Bewohnerparkens in dem Bereich Moosbichlweg und Brückenweg zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

4. Übersicht Bearbeitungsstand Bebauungspläne der Gemeinde Wörthsee

Sachvortrag:

Die Verwaltung hat als Service für den Gemeinderat eine aktualisierte Übersicht über den Sachstand der Bauleitplanung alle Bebauungspläne betreffend erstellt.

Diese Übersicht wird kontinuierlich fortgeschrieben und liegt für Gemeinderatssitzungen immer aktualisiert vor.

Für die Anwendung der Übersicht verweist die Verwaltung auf das Hinzuziehen der „blauen“ Blätter, die systematisch den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens wiedergeben.

Der Gemeinderat begrüßt die Übersicht. Ein Gemeinderat äußert sich positiv über den Zeitpunkt der Vorlage der Sitzungsunterlagen: so solle es weitergehen. Ein Gemeinderat dankt der Verwaltung und betont, dass er diese Übersicht für die Arbeit des Gemeinderates sehr hilfreich findet. Eine Gemeinderätin wünscht sich eine Zusammenfassung der Inhalte eines Bebauungsplanes, um das Lesen eines „Bebauungsplan Kataloges“ zu verkürzen.

5. Beschlussfassung zur Konkretisierung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 66 "Bereich der Fl.Nr. 922/2, Gemarkung Etterschlag, an der Wörthseestraße und Umgebung"

Sachvortrag:

Die Konkretisierung der Ziele der Veränderungssperre eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, den gemeindlichen Gestaltungswillen einer ortsbildtypischen Bebauung für diesen Bereich zu manifestieren. Bisher wurde die Veränderungssperre nur als solche beschlossen und mit einem Sachvortrag hinterlegt. Gemäß den Vorgaben des Landratsamtes sind Veränderungssperren nicht nur zu beschließen, sondern auch inhaltlich zu konkretisieren.

Die Konkretisierung der Veränderungssperre erfolgt auf Grundlage der Planung eines Planungsbüros vom 02.07.2018.

Für die Flurnummern 925/2 und 924/2 wird eine ergänzende Planung eines Planungsbüros beauftragt.

Beschluss:

Die Konkretisierung der Veränderungssperre wird als Satzung mit folgendem Inhalt beschlossen:

- Die Art der Nutzung ist Wohnen, die Nutzungsart des Gebietes ist WR gemäß § 3 BauNVO
- Auf der Flurnummer 922/2 werden 4 versetzt platzierte Gebäudekörper angeordnet
- Auf der Flurnummer 922/2 liegt eine Wegeverbindung von der Wörthseestraße zur Seewiese

- Im südlichen Teil der Flurnummer liegt eine Grunddienstbarkeit auf der Flurnummer 922/2 so, dass die Flurnummern 922/4 und 922/10 und 921/8 erschlossen werden können
- An der Wörthseestrasse liegt eine Zufahrt zur Tiefgarage mit 28 unterirdisch angeordneten Stellplätzen
- Ebenso von der Wörthseestrasse her werden 10 oberirdische Stellplätze vorgesehen, deren Anordnung derart gestaltet ist: ein Baum, 5 Stellplätze, Baum, Eingangsweg, Baum, 5 Stellplätze, Baum
- Die Grundfläche der vier Gebäudekörper beträgt jeweils maximal 140 m²
- Die Geschossigkeit ist E + 1 + Terrassengeschoss.
- Die Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Satteldach
- Die GFZ = 0,43, die GRZ = 0,16, BGF Brutto = 1.566m², BGF Netto = 1.128m², WE = 20 (5 pro Haus)
- Bei der Planungsvariante eines Flachdaches beträgt die Wandhöhe bis OK Attika 9,40m ; bei der Planungsvariante eines flach geneigten Satteldaches beträgt die maximale Wandhöhe 8,60m gemäß Schemaschnitt
- Auf der Flurnummer 925/2 werden zwei Bauräume angeordnet mit einer maximalen Grundfläche der Gebäudekörper von jeweils 140 m² und maximalen Höhen je nach Wahl der Planungsvariante eines Flachdaches oder der eines flach geneigten Satteldaches wie auf Flurnummer 922/2.
- Die Lage der Bauräume auf Flurnummer 925/2, die Erschließung über Flurnummer 924/2 und die Parkierung sind durch eine Überplanung zu ergänzen.

Der Gemeinderat billigt den Satzungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

6.1. Bauantrag: Abbruch des alten Lagerschuppens; Errichtung einer gewerblich genutzten Lagerhalle mit Verwaltungsgebäude und Einliegerwohnung im Dachgeschoß als Ersatzbau; Lindenweg 12/14

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Die Art der Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig in einem WA-Gebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe. Beim Betrieb des Antragstellers handelt es sich um einen bereits ortsansässigen Betrieb für Klima- und Kältetechnik, der sich zur Zeit in dem abzureißenden Bestandsschuppen auf dem Gelände befindet. Es handelt sich hierbei um ein stilles Gewerbe.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines gewerblich genutzten Neubaus mit Sanitär-, Schulungs/ Besprechungsräumen und Lagerfläche. Im Obergeschoß soll eine Einliegerwohnung untergebracht werden.

Die Erschließung ist gesichert. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf dem Grundstück nachgewiesen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude ein, vergleichbare Flächen und Höhen sind im Umgriff des Vorhabens vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung fügt sich das Vorhaben ebenso ein, weil der Umgriff des Vorhabens durch das Vorhandensein von Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet ist.

Das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bedingt durch die topographische Situation des Geländes mit einer stark nach Osten hin abfallenden Damm- und Böschungskante sind ebenso bereits darauf eingehende bauliche Maßnahmen im Umgriff des Vorhabens vorhanden: Abböschungen und Abfangmauern.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme des Fl.Nr.548 Eigentümers vor, damit ist das 31 m lange Gebäude an der Grundstücksgrenze zulässig; alle übrigen Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück und werden gemäß Art. 6 BayBO eingehalten.

Auf dem Grundstück sind bisher nur 3 Stellplätze nachgewiesen, es müssten jedoch 6 Stellplätze sein:

Wohnen mit 77,71 m ²	= 2 Stpl.,
plus Verwaltung mit 58,71 m ²	= 1 Stpl.
plus Handwerksbetrieb	= 2 Stpl.
insgesamt	= 5 Stpl.
davon 10% für Besucher	= 0,5
in summa	= 6 Stpl.

Die Verwaltung weist den Antragsteller darauf hin, dass alle brandschutztechnischen Erfordernisse der BayBO einzuhalten sind; im Besonderen eine brandschutztechnische Trennung von Lager- und Verwaltung/Wohnbereich zu erfolgen hat.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen, vorbehaltlich eines Stellplatznachweises mit 6 Stellplätzen.

Ein Gemeinderat meint, dass nur 5 Stellplätze erforderlich sind. Die Verwaltung prüft die Anzahl der Stellplätze.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.2. Bauantrag: Ersatzbau Garage, Wörthseestraße 34 a

Sachvortrag:

Wegen unzureichender Antragsunterlagen wurde dem Bauwerber empfohlen, den Antrag zurückzuziehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat empfiehlt eine Überarbeitung der Antragsunterlagen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung.

Zurückstellung

6.3. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 16.02.2011 AZ: 40-B-2010-876-5; Buchteil 2

Sachvortrag:

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 16.02.2011 zum Umbau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 412/6, Gemarkung Steinebach, wurde bis zum 25.02.2019 verlängert.

Mit Eingang Gemeinde am 14.02.2019 wurde die Gemeinde vom Landratsamt zur Stellungnahme aufgefordert zum erneuten Verlängerungsantrag um zwei weitere Jahre vom 05.02.2019.

Gemäß Art.69 Abs.2 BayBO kann die Baugenehmigung auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.4. Antrag auf Verlängerung Vorbescheid AZ: VLV-2019-7-5; Am Steinberg 61

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung am 25.02.2019 wurde der Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides vom 16.06.2016 zurückgestellt und abgelehnt. Der Gemeinderat beschloss, die Eigentumsverhältnisse auf dem Grundstück „Am Steinberg 61“ durch die Verwaltung klären zu lassen.

Die Eigentumsverhältnisse sind nun geklärt: Eigentümerin der Flurnummer 962/10 ist die Antragstellerin des fristgerecht eingegangenen Verlängerungsantrages.

Das Landratsamt bittet mit Zuschrift vom 23.01.2019 die Gemeinde um Stellungnahme zum Verlängerungsantrag.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.5. Tekturantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Errichtung eines Satteldaches auf der Garage; Obere Dorfstraße 3

Sachvortrag:

Gegenstand des Tekturantrages ist die Änderung des Garagendaches. Im Vergleich zur Ursprungsgenehmigung vom 27.12.2017 mit einem genehmigten Flachdach wird im jetzt zu behandelnden Vorhaben ein Satteldach beantragt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen: die Garage mit dem Satteldach fügt sich ein, die Vorgaben der Garagensatzung der Gemeinde Wörthsee in Bezug auf eine maximale Dachneigung von 35 Grad sind mit einer vorhandenen Dachneigung von 32 Grad eingehalten; ebenso wie die Vorgabe der Satzung, den First des Garagensatteldaches mittig verlaufen zu lassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

8. Verschiedenes

Seepromenadenausbau

In der Sitzung am 06.05.2019 soll eine Grundsatzentscheidung zur Ausbaufinanzierung getroffen werden. Voraussetzung ist, dass alle hierfür benötigten Unterlagen in Ordnung sind.

Steige 6

Die Verwaltung bekommt vom Gemeinderat die Vollmacht mittels eines Ortsbesichtigungstermines die Anfahrbarkeit des Garagenstellplatzes in der Steige 6 zu überprüfen. Wenn die Anfahrbarkeit gegeben ist, erteilt der Gemeinderat sein Einvernehmen, wenn die Anfahrbarkeit nicht gegeben ist wird das Anliegen in der kommenden Gemeinderatssitzung behandelt.

Graf-Toerring-Straße und Schulstraße

Eine Gemeinderätin plädiert dafür die kommunale Verkehrsaufsicht konsequent anzuwenden.

Starker Wildwechsel in Walchstadt

Ein Gemeinderat berichtet vom Treffen der Jagdgenossenschaft Walchstadt. Aufgrund des starken Wildwechsels in Walchstadt kam es zu ca 25 Wildabschüssen, bedingt durch Verkehrsunfälle. Er plädiert für die Errichtung eines an die Aufmerksamkeit der Fahrer appellierendes Verkehrsschild: „Reh mit großen Augen...“ (kein Wildwechselschild).

Bacherner Straße

Ein Gemeinderat bittet um Verkehrsreduktion für Tage, an denen der alljährliche Straßenmarkt stattfindet.

Ende der Sitzung: 20:00 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung