



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.06.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 21:30 Uhr                      Sitzungsende: 22:00 Uhr  
Ort: in der Aula der Grundschule

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der am 10.05.2021 und 17.05.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
2. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"
5. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2021 und 17.05.2021
6. Vorstellung und Kenntnisnahme eines 1. Entwurfs: Bebauungsplanes Nr. 75 "Wohnen am Quartiersplatz"
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"
- 7.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 7.2. Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing"; Teilung des Bebauungsplanes
- 8.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"
- 8.2. Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 73 - Umgriffänderung
- 8.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"; Aufstellungsbeschluss
- 8.4. Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite"; ergänzende Beschlussfassung
- 9.1. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB
10. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 10.1. Antrag auf Vorbescheid: Trockenabbau Kies; Fl.Nr. 286; Gem. Etterschlag
- 10.2. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung; Drosselgasse 7 c; Fl.Nr. 125/16 und 125/17; Gem. Steinebach
- 10.3. Bauantrag: Neu- bzw. Anbau einer Doppelhaushälfte an ein bestehendes Gebäude mit Errichtung

- von Stellplätzen; Waldbrunn 11; Fl.Nr. 1448/155; Gem. Etterschlag
- 10.4. Antrag auf Freistellung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Stellplätzen; Hauptstraße 8; Fl.Nr. 350/6; Gem. Steinebach
  - 10.5. Bauantrag: Erweiterung Einfamilienhaus; Seeuferweg 17; Fl.Nr, 922/8; Gem. Etterschlag
  - 10.6. Bauantrag: Nutzungsänderung von Beherbergungsstätte (Jugendhaus) in ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen; Herbergstraße 10; Fl.Nr. 494/5; Gem. Steinebach
  11. Information der 1. Bürgermeisterin
  12. 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. **Bekanntgabe der am 10.05.2021 und 17.05.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**
- 

TOP entfallen

2. **(Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**
- 

TOP entfallen

3. **(Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**
- 

TOP entfallen

4. **(Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"**
- 

TOP entfallen

5. **Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2021 und 17.05.2021**
- 

### Beschluss:

Niederschrift vom 10.05.2021

Der Niederschrift vom 10.05.2021 wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

Niederschrift vom 17.05.2021

Der Niederschrift vom 17.05.2021 wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

6. **Vorstellung und Kenntnisnahme eines 1. Entwurfs: Bebauungsplanes Nr. 75 "Wohnen am Quartiersplatz"**
- 

### Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

Der Planer stellt den Bebauungsplanentwurf vor:

Der Entwurf deckt sich mit dem preisgekrönten (1. Preis) Wettbewerbsentwurf. Dabei wurden folgende Entwurfsinhalte berücksichtigt.

- die Kirche bleibt als dominanter Baukörper erhalten
- der Quartiersplatz dient der Anbindung der öffentlichen Funktionen an die kirchlichen Bauten. Somit entsteht ein Dreiklang aus Kirche, Gastronomie, Pfarrheim und Kindergarten. Dabei erfüllt der Quartiersplatz auch eine ökologische Funktion, da er als grüne Mitte mit grünen Bauminseln und Wasserspielen abgebildet werden soll.  
Die zwei Höfe des privaten Pfarrhofes und des öffentlichen Quartiersplatzes sind niveaugleich.
- Die Erschließung erfolgt über die Etterschlager Straße. Dabei soll als erfahrbarer Indikator für den einzigartigen Ort der Kreuzungsbereich aufgepflastert werden  
Alle öffentlichen Parkplätze sind im südlichen Planungsbereich untergebracht, inklusive der behindertengerechten Stellplätze. Die privaten Stellplätze sind ausschließlich den Wohngebäude zugeordnet. Als Stellplatzschlüssel gilt pro Wohneinheit 0,5 Stellplätze. Mittels einer expliziten Beschilderung können die privaten und öffentlichen Stellplatzbereiche gekennzeichnet werden,
- Es entstehen insgesamt 48 Wohnungen, 27 Wohnungen im großen Baukörper und 21 Wohnungen in den 3 kleineren Bauten. 50% der Wohnungen werden dabei nach den E OF-Kriterien gefördert und 50% der Wohnungen frei finanziert.
- Es werden seitens der Materialwahl der Gebäude, Massivbauten mit einer Holzverschalung erstellt.
- Die Dachform ist bei allen Baukörpern ein Pultdach. Ein Flachdach wird seitens eines Gemeinderates angeregt, jedoch mehrheitlich im Gemeinderat nicht befürwortet; die gewählte Pultdachform sei für das Ensemble passender und innovativer. Der 5-geschössige große Baukörper ist von der Seeleite her nicht zu sehen, er wird vom Baumbestand im Sommer komplett verdeckt.
- Es wird im Gemeinderat vorgeschlagen, die Erschließung des Kindergartens über den Pfarrhof erfolgen zu lassen, der Planer hatte das bereits in seinem Entwurfskonzept so vorgesehen. Eine Lärmbelästigung der Anwohner durch spielende Kinder wird ausgeschlossen: die spielenden Kinder sind eher eine Lebensbereicherung für die teilweise dementen und alten Menschen, ein generationsübergreifendes Miteinander kann entstehen.  
Im Innenhof (Pfarrhof) entsteht kein Widerhall. Der hier vorgesehene Baum könnte einer eventuellen Überdachung des Hofes zuwider laufen.
- Die Feuerwehrezufahrt zum Ensemble erfolgt über den Quartiersplatz.
- Ein Gemeinderat regt an, mehr öffentliche Stellplätze vorzusehen, was mehrheitlich im Gemeinderat nicht befürwortet wird: es sollte eher von den Gegebenheiten der Landschaft her geplant werden und nicht als erste Maxime autogerecht.

### **Beschluss:**

Der Planer kann im weiteren Bauleitplanungsverlauf inhaltlich, wie vorgestellt weiter arbeiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 1**

## **7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt"**

---

### **Sachvortrag:**

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden die bisherigen Stellungnahmen der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.07.2019, des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.07.2019, des Landratsamtes Starnberg vom 24.11.2016, 02.12.2019 sowie der unteren Naturschutzbehörde vom 19.08.2019 und Kanzlei für den Einwender, Fl.-Nrn. 855, 1361 vom 27.02.2020 eingestellt. Die Niederschriften der Gemeinderatssitzungen vom 09.12.2020 und 22.02.2021 liegen den Gemeinderatsmitgliedern vor.

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner.

## **7.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

---

## **7.2. Satzungsbeschluss**

---

### **Sachvortrag:**

Die Verwaltung empfiehlt, die obigen redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und diesen als Satzung zu beschließen.

Die in den Sitzungen am 09.12.2020 und 22.02.2021 gefassten Beschlüsse sind Bestandteil dieser Abwägung. Diese ist mit den vorgenannten Beschlüssen als Gesamtabwägung mit Datum vom 21.06.2021 zu betrachten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanes Nr. 59 "Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt" einschließlich Begründung i.d.F. vom 21.06.2021 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 0**

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt“ einschließlich Begründung öffentlich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 0**

## **8. Bebauungsplan Nr. 73 "Ortsmitte Auing"; Teilung des Bebauungsplanes**

---

### **Sachvortrag:**

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Städteplaner.

In der Sitzung am 23.09.2019 (TOP 5) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll auf Anraten des gemeindlichen Rechtsanwaltes geteilt und in zwei getrennten Bauleitplanverfahren weitergeführt werden. Der westliche Teil soll zuerst fertiggestellt werden, da in diesem Bereich bereits mehrere Bauanträge eingereicht wurden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 73 „Ortsmitte Auing in einen Teil „West“ und einen Teil „Ost“ zu teilen. Es sollen zwei getrennte Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

## **8.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Ortsmitte Auing - West"**

---

### **Sachvortrag:**

Der westliche Teil soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden und erhält die Bezeichnung Nr. 73 „Ortsmitte Auing West“.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 690/1, 668 Teilfl., 668/2, 668/3, 690 Teilfl., 690/1, 690/2, 692/1, 692/2, 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Erhalt noch vorhandener ortsbildprägender Kubaturen und dörflicher Baustrukturen
- Klärung der strukturellen Entwicklung im Altort Auing
- Nutzung von Umbau- und Nachverdichtungspotentialen („innen vor außen“), aber Wachstum nur in verträglichem Maß
- Erhalt und Förderung der dörflichen Nutzungsmischung
- angemessene Erweiterungsmöglichkeit bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe (MD)
- Stabilisierung der Wohnnutzung mit Ergänzung fehlender Wohnraumangebote
- Bewahrung ortsbildprägender Bäume, Grünstrukturen und Gärten
- Weiterentwicklung einer „dörflich geprägten“ Freiraum- und Gartengestaltung
- qualitätsvolle Ortsränder mit Eingrünung
- Erhalt der qualitätsvollen Einbindung in Topographie
- Umbau des Straßenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort mit hoher Priorität für Belange der Fußgänger und Radfahrer
- Attraktive und kurze Wegeverbindungen zum S-Bahn-Halt
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und sorgfältige Abwägung bei Ausweitung der Stellplätze

Der Entwurf des Bebauungsplans wird von den Planern vorgestellt

Eine verbindliche Festsetzung der Straßenbreite soll durch den Planer und dem Rechtsbeistand der Gemeinde geklärt werden, ebenso wie die Bestimmung des Gehweges auf der Ostseite der Hauptstraße. Die Verwaltung merkt an, dass im Falle der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Auing-Ost“ diese Klärung erfolgen kann.

Der Verwaltung fiel im weiteren auf, dass es keine Festsetzungen zur Einfriedung zwischen den Grundstücken gibt z.B. Materialität- und Höhenangaben. Die Verwaltung bittet hier die Planer um Ergänzung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 690/1, 668 Teilfl., 668/2, 668/3, 690 Teilfl., 690/1, 690/2, 692/1, 692/2, 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach zur Umsetzung der o. g. Ziele, die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (BPlan Nr. 73 „Ortsmitte Auing West“).

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing West“ mit Begründung in der Fassung vom 21.06.2021.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing West“ in der Fassung vom 21.06.2021 mit Begründung das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

## **8.2. Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 73 - Umgriffänderung**

---

### **Sachvortrag:**

Nach der Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ muss zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes auch der Umgriff der Veränderungssperre geändert werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Veränderungssperre einschl. der 1. Verlängerung bis zum 08.10.2022 gem. § 14 BauGB für den neuen Umgriff (Fl. Nrn. 655 Teilfl., 655/1, 662, 662/1, 665 Teilfl., 665/1, 690/1, 668 Teilfl., 668/2, 668/3, 690 Teilfl., 690/1, 690/2, 692/1, 692/2, 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach) des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing West“ als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

### **8.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"; Aufstellungsbeschluss**

---

#### **Sachvortrag:**

Unter TOP 8 wurde die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ beschlossen.

Der östliche Teil soll ebenfalls im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden und erhält die Bezeichnung Nr. 80 „Ortsmitte Auing Ost“. Allerdings liegen in diesem Bereich noch keine Bauanträge vor, so dass das Verfahren nachrangig abgewickelt bzw. durchgeführt werden kann.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 890/2, 878 Teilfl., 888 Teilfl., 889 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 676 Teilfl., 677, 678, 678/1, 690 Teilfl., 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Erhalt noch vorhandener ortsbildprägender Kubaturen und dörflicher Baustrukturen
- Klärung der strukturellen Entwicklung im Altort Auing
- Nutzung von Umbau- und Nachverdichtungspotentialen („innen vor außen“), aber Wachstum nur in verträglichem Maß
- Erhalt und Förderung der dörflichen Nutzungsmischung
- angemessene Erweiterungsmöglichkeit bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe (MD)
- Stabilisierung der Wohnnutzung mit Ergänzung fehlender Wohnraumangebote
- Bewahrung ortsbildprägender Bäume, Grünstrukturen und Gärten
- Weiterentwicklung einer „dörflich geprägten“ Freiraum- und Gartengestaltung
- qualitätsvolle Ortsränder mit Eingrünung
- Erhalt der qualitätsvollen Einbindung in Topographie
- Umbau des Straßenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort mit hoher Priorität für Belange der Fußgänger und Radfahrer
- Attraktive und kurze Wegeverbindungen zum S-Bahn-Halt
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und sorgfältige Abwägung bei Ausweitung der Stellplätze

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl. Nrn. 890/2, 878 Teilfl., 888 Teilfl., 889 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 676 Teilfl., 677, 678, 678/1, 690 Teilfl., 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach zur Umsetzung der o. g. Ziele, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BPlan Nr. 80 „Ortsmitte Auing Ost“).

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

#### **8.4. Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 80 "Ortsmitte Auing - Ost"**

---

##### **Sachvortrag:**

Nach der Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Ortsmitte Auing“ muss zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes auch der Umgriff der Veränderungssperre geändert werden.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Veränderungssperre einschl. der 1. Verlängerung bis zum 08.10.2022 gem. § 14 BauGB für den neuen Umgriff (Fl. Nrn. 890/2, 878 Teilfl., 888 Teilfl., 889 Teilfl., 672, 673, 671, 674, 676 Teilfl., 677, 678, 678/1, 690 Teilfl., 689 Teilfl. alle Gemarkung Steinebach) des Bebauungsplanes Nr. 80 „Ortsmitte Auing Ost“ als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

#### **9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Rehsteig - Nordseite"; ergänzende Beschlussfassung**

---

##### **Sachvortrag:**

Für die Festsetzung der Gebäudehöhe werden die Bauräume in zwei Teilbauräume untergliedert.

Im Teilbauraum A ist eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Wohingegen im Teilbauraum B die Gebäudehöhe auf 3,0 m beschränkt wird. Geländer, Brüstungen o. ä. der auf dem Sockel möglichen Terrasse sind auf die Gebäudehöhe nicht anzurechnen.

Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches darauf abzielt auf einem als Sockel ausgebildeten Erdgeschoss eine zweigeschossige Bebauung zu errichten, wobei die beiden oberen Geschosse bewusst nach hinten gerückt werden, um eine Staffelung zur Straße und zur umgebenden Bebauung hin zu erreichen. Zudem sind die Höhen so gewählt, dass der Blick auf die Kirche bestehen bleibt.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die vorgeschlagene Änderung in Teilbauraum A und Teilbauraum B mit den festgesetzten First- und Gebäudehöhen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

#### **9.1. Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4 a BauGB**

---

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Rehsteig - Nordseite“ mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021, in welche die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 1**

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Rehsteig - Nordseite“ in der Fassung vom 22.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 22.03.2021 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird verkürzt. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

## 10. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

---

### 10.1. Antrag auf Vorbescheid: Trockenabbau Kies; Fl.Nr. 286; Gem. Etterschlag

---

#### Sachvortrag:

Folgende Fragen werden zum Vorbescheid gestellt:

- Frage 1: Ist ein Kiesabbau mit sukzessiver Wiederverfüllung mit Erdaushub auf dem Flurstück 286, Gemarkung Etterschlag bis zu einer Abbautiefe von 562,00 m üNN bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?

Das befragte Flurstück ist im Flächennutzungsplan als „Wald“ ausgewiesen. Eine Nutzung als Kiesgrube widerspräche dieser Nutzungsausweisung.

- Frage 2: Ist eine Erschließung über den nördlich gelegenen Zufahrtsweg Flur Nr.: 302 (öffentlich gewidmet) nutzbar und bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig (erforderliche privatrechtliche Dienstbarkeit ist erreichbar)?

Die in den Planvorlagen dargestellte Erschließung über die Fl.Nr.: 302 entspricht nicht dem tatsächlich in realitas vorhandenen Weg. Der Weg verläuft über weitere Flurnummern (siehe Luftbild), für die es keine rechtlichen Sicherungen als gewidmetem Weg gibt: damit ist die Kiesgrubenzufahrt nicht erschlossen.

- Frage 3: Ist eine Rekultivierung als Mischwaldfläche nach abgeschlossener Verfüllung vorzusehen? (siehe Erläuterungen zu Fragen 1 und 2).
- Frage 4: Kann ein gewerblicher Unternehmer aus der Region eingesetzt werden, den Betrieb zur Deckung des betriebseigenen und des lokalen Bedarfes durchzuführen? (siehe Erläuterungen zu Fragen 1 und 2).

#### Beschluss:

Frage 1: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 1**

Frage 2: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

Frage 3: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

Frage 4: Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

### 10.2. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung; Drosselgasse 7 c; Fl.Nr. 125/16 und 125/17; Gem. Steinebach

---

#### Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 128/3, Gemarkung Steinebach, liegt eine Baugenehmigung vom 28.05.2020 zum Bau eines Einfamilienhauses mit Carport vor.

Die genehmigte Grundfläche beträgt 158,35 m<sup>2</sup>, die jetzt beantragte Grundfläche beträgt 200 m<sup>2</sup>.

Im jetzigen Antrag werden 2 Wohneinheiten beantragt, genehmigt wurde bisher nur eine Wohneinheit. Hinsichtlich der Wandhöhe sind bergseitig 5,90 m und talseitig 6,20 m genehmigt, beantragt sind bergseitig 5,51 m und talseitig 5,79 m.

Hinsichtlich der Bestimmung eines Bezugsfalles sieht die Verwaltung keinen vergleichbaren Bezugsfall in der unmittelbaren Umgebung, welcher der beantragten Grundfläche UND der Wandhöhe entspricht.

Beim Vorhaben Dorfstraße 40, welches in unmittelbarer Umgebung gelegen ist, hatte der Gemeinderat mit BV/095/2020 sein Einvernehmen nicht erteilt, die Gemeinde wurde vom Landratsamt ersetzt, es wurden hier lediglich 177,75 m<sup>2</sup> genehmigt.

In seiner Begründung zur Einvernehmensersetzung hatte das Landratsamt als Bezugsfall die Drosselgasse 22 mit 213,53 m<sup>2</sup> Grundfläche angeführt. Die Gemeinde sieht diesen Bezugsfall nicht als solchen, da es sich hierbei um ein Gebäude mit sukzessiv angebauten Gebäudeteilen handelt.

Die Verwaltung weist auf die kritische Erschließungssituation in der Drosselgasse hin, die bei einer weiteren Wohneinheitenmehrung nur mit Ausbaumaßnahmen in der Drosselgasse zu lösen ist, oder auch über eine konsequente Beschränkung der Wohneinheitenanzahl.

Ebenso wird auch die Bebauung in zweiter Reihe kritisch gesehen, wenn auch eine grundbuchlich gesicherte Erschließung über die Fl.Nr. 125/17 vorliegt.

Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass bereits vor Jahren „das Kind in den Brunnen gefallen sei“, was die Klärung der Erschließungssituation in der Drosselgasse anbelangt. Es ist zu klären, wieviel Wohneinheiten die Drosselgasse prinzipiell noch verträgt und welche Konsequenzen die Festlegung dieser Wohneinheitenanzahl für den Ausbau bzw. die verkehrstechnische Behandlung der Drosselgasse bedeutet.

Zur Zeit ist eine Grenze erreicht, was die Mehrung weiterer Wohneinheiten in der Drosselgasse anbelangt.

Die beantragte Kubatur des Gebäudes ist zu lang und damit einhergehend auch die Grundfläche. (GR<sub>1</sub> = 200m<sup>2</sup>) des Gebäudes. Die Bezugsfälle Drosselgasse 22 und Dorfstr. 34 werden als solche nicht herangezogen.

Gründe hierfür sind folgende:

- In der Drosselgasse 22 wurde vom Landratsamt nicht berücksichtigt, dass eine Grundfläche von 221m<sup>2</sup> aus der Addition der GR<sub>1</sub> und GR<sub>2</sub> resultiert. Dabei ist die GR<sub>2</sub> einem eingeschossigen Garagenbau zu zuordnen.
- Das Gebäude Dorfstr. 34 befindet sich nicht im unmittelbaren Bezug zur Drosselgasse und der unmittelbaren Nachbarschaft, es besteht z.B. keine Sichtbeziehung zur Drosselgasse 7c.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 1**

### **10.3. Bauantrag: Neu- bzw. Anbau einer Doppelhaushälfte an ein bestehendes Gebäude mit Errichtung von Stellplätzen; Waldbrunn 11; Fl.Nr. 1448/155; Gem. Etterschlag**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist der Antrag nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dem Antrag liegt eine Baugenehmigung vom 04.11.2020 zu Grunde. Die nunmehr beantragten Änderungen Gebäude- und Geländehöhen betreffend sind marginal und fügen sich ein.

Gleichwohl wird auf den hohen Versiegelungsgrad des Grundstückes hingewiesen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

#### **10.4. Antrag auf Freistellung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Stellplätzen; Hauptstraße 8; Fl.Nr. 350/6; Gem. Steinebach**

---

##### **Sachvortrag:**

Das Vorhaben wurde als Freisteller beantragt. Planungsrechtlich liegt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Steinebach Hauptstraße West“, dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan. Die Überprüfung des Antrages auf Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergab, dass Festsetzungen nicht eingehalten wurden. Formell hätten dafür Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden müssen. Eine Behandlung des Antrages im Freistellungsverfahren ist dann nicht mehr möglich, für die Behandlung des Antrages ist das Genehmigungsverfahren zu wählen.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen, weshalb sich das Vorhaben im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 34 BauGB einfügen muss. Bergseitig ergibt sich durch die mittige Wiederkehr eine 4 Geschossigkeit. Die Gemeinde hatte im Moosbichlweg 23 ein Vorhaben behandelt, welches 3 Geschosse vorsah. Der Gemeinderat erteilte hierzu sein Einvernehmen.

Folgende Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes sind zu verzeichnen:

- Das Baufenster wurde von Treppen im Norden und Osten, die nicht einer Garagenzugänglichkeit dienen, überschritten.
- Ebenso liegt eine Stützmauer (Ansicht Südost) von 4m Höhe außerhalb des Baufensters. Die Stützmauer überschreitet das zulässige Maß von Abböschungen bei weitem.
- Die Stellplätze sind an anderer Stelle untergebracht als im Bebauungsplan vorgesehen.
- Die Grünordnung schreibt je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes und zweier Großsträucher vor. Die Grundstücksgröße beträgt 657 m<sup>2</sup>, damit sind 2 Bäume und 4 Großsträucher zu pflanzen. Bäume sind in ausreichender Anzahl im Antrag vorgesehen, es fehlt ein Großstrauch.
- Die Versickerung auf dem Grundstück ist nicht nachgewiesen.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat empfiehlt eine Behandlung des Antrages im Genehmigungsverfahren.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

#### **10.5. Bauantrag: Erweiterung Einfamilienhaus; Seeuferweg 17; Fl.Nr. 922/8; Gem. Etterschlag**

---

##### **Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Beantragt ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses für ein Schlafzimmer mit Bad im dem See zugewandten Grundstücksbereich. Damit „wächst“ es in den homogenen Grünbereich der Flurnummern 928/2, 922/7, 922/8 und 922 hinein (siehe Luftbild). Das Vorhaben könnte ein Präzedenzfall für weitere Anbauvorhaben auf diesen Flurnummern werden. Der sensible Seeuferbereich, der zudem Außenbereich ist, könnte ge-, wenn nicht sogar zerstört werden.

Eine Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes nach Norden hin wäre denkbar, wenn auch technisch aufwendiger.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

**10.6. Bauantrag: Nutzungsänderung von Beherbergungsstätte (Jugendhaus)  
in ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen; Herbergstraße  
10; Fl.Nr. 494/5; Gem. Steinebach**

---

**Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist somit planungsrechtlich nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Voraussetzung zur Zulässigkeit des Vorhaben, insbesondere gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist nicht erfüllt, da mit der Bestimmung des Antragsbereiches als „Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan die Intention des öffentlichen Interesses eine andere war, als das es „Wohnen“ gewesen wäre.

Formell müsste für die Beurteilung einer möglichen Zulässigkeit des Vorhabens der Flächennutzungsplan geändert werden. Zuvor wäre anhand der planerischen Leitlinien der Gemeinde zu prüfen, ob die Nutzung „Wohnen“ an dem Antragsstandort den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht.

Es ist grundsätzlich zu klären, ob die Nutzung „Wohnen“ in der ehemaligen Jugendherberge möglich ist. Mittels einer Behördenbeteiligung sind hierzu Stellungnahmen einzuholen. Anhand derer kann die weitere Behandlung des Antragsvorhabens mit dem Antragsteller besprochen werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 1**

**11. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

**TOP entfallen**

**12. Verschiedenes**

---

**TOP entfallen**

Ende der Sitzung: 22:00 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung