



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 27.09.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:25 Uhr      Sitzungsende: 21:10 Uhr  
Ort: in der Aula der Grundschule

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2021
2. Bekanntgabe der am 26.07.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Bekanntgabe der Entscheidungen nach Art. 37 Abs. 3 GO
- 3.1. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Voranfrage auf Wiedererrichtung eines Badesteges vor Fl.Nr. 1099/5 und 164/12; Gem. Steinebach
- 3.2. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Voranfrage auf Wiedererrichtung eines Badesteges vor Fl.Nr. 953; Gem. Etterschlag
- 3.3. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Dettmarweg 1; Fl.Nr. 136/3; Gem. Steinebach
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Wohnen am Quartiersplatz" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 7.1. Aufstellungsbeschluss
- 7.2. Billigungsbeschluss
- 7.3. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
8. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; ergänzendes Verfahren
- 8.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 8.2. Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 16 "Maistraße" - 2. Änderung -
- 9.1. Änderung des Baukonzepts durch Verzicht auf das Zwischengebäude (Pool)
- 9.2. Erneute Beschlussfassung zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
10. 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des BBauPlan Nr. 79 "Östlich des St.-Florian-Weges"

11. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 11.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Am Bichlberg/Am Pfeifenberg; Fl.Nr. 853/2 und 856/3; Gem. Etterschlag
- 11.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnungen mit Garagen; Am Steinberg; Fl.Nr. 393/73; Gem. Steinebach
12. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Nutzungsänderung von Beherbergungsstätte (Jugendherberge) in ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen; Herbergstraße 10; Fl.Nr. 494/5; Gem. Steinebach
13. Information der 1. Bürgermeisterin
14. 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 26.07.2021**

---

**Beschluss:**

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **2. Bekanntgabe der am 26.07.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

Es sind keine Punkte bekannt zu geben.

### **3. Bekanntgabe der Entscheidungen nach Art. 37 Abs. 3 GO**

---

#### **3.1. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Voranfrage auf Wiedererrichtung eines Badesteges vor Fl.Nr. 1099/5 und 164/12; Gem. Steinebach**

---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt die Entscheidung zur Kenntnis.

#### **3.2. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Voranfrage auf Wiedererrichtung eines Badesteges vor Fl.Nr. 953; Gem. Etterschlag**

---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt die Entscheidung zu Kenntnis.

#### **3.3. Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO; Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Dettmarweg 1; Fl.Nr. 136/3; Gem. Steinebach**

---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat nimmt die Entscheidung zur Kenntnis.

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

---

**TOP entfallen**

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

---

TOP entfallen

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

---

TOP entfallen

7. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Wohnen am Quartiersplatz" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

---

**Sachvortrag:**

Sämtliche Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 74 „Seniorenwohnen“ werden aufgehoben. Ausgenommen davon ist der TOP 6 vom 21.06.2021. In dieser Sitzung wurde ein 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Wohnen am Quartiersplatz“ durch den Städteplaner vorgestellt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung zu.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**7.1. Aufstellungsbeschluss**

---

**Sachvortrag:**

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner. Dieser stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2021 vor.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 503 (das sogenannte Kirchenareal) sowie die Fl. Nrn. 420/4, 420/10, 420/26, 506/8, 507/9, 521 und 546/1 (Teilbereich Staatsstraße 2348 mit Mündungsbereichen der Straßen Am Teilsrain und Zum Kuckucksheim), alle Gem. Steinebach.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Bau von ca. 49 Wohneinheiten, davon ca. 21 in EOF-Förderung und 28 frei finanziert.
- Zusätzlich soll eine Wohngruppe als Pflegeeinheit verwirklicht und bei Bedarf die Möglichkeit einer weiteren Wohngruppe vorgehalten werden.
- Ebenso soll eine Bürofläche für eine Quartiers-Betreuungsstelle und die Möglichkeit zur Errichtung eines Cafes vorgesehen werden.
- Entwicklung eines zentralen öffentlichen Platzes.
- Bisher sind 3150 qm Wohnfläche zuzüglich Fläche für Cafe und Büro vorgesehen.
- Ein Stellplatz je Wohnung. Bei entsprechendem Mobilitätskonzept kann die Anzahl der Stellplätze entsprechend reduziert werden.
- Umgestaltung der Kreuzung St 2348 / Zum Kuckucksheim unter besonderer Berücksichtigung von Fußgängern und Radfahrern.

Es handelt sich um Wohnungen für die nachberufliche Lebensphase.

Im Gremium werden folgende Punkte angesprochen:

- Es ist überall die allgemeine Bezeichnung „Kinderbetreuungseinrichtung“ zu verwenden (statt Kindertagesstätte, Kindergarten, etc.).
- Unter 6.6. muss es statt Bauraum 5 Bauraum 6 heißen.
- Im Gremium wird über die geringe Anzahl von Stellplätzen für kirchliche Großveranstaltungen (z.B. Festgottesdienste, Beerdigungen, Trauungen etc.) diskutiert.
- Die Festsetzung zu den Erschließungsanlagen müssen nochmals überprüft werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Grundstücke Fl. Nr. 503 (das sogenannte Kirchenareal) sowie die Fl. Nm. 420/4, 420/10, 420/26, 506/8, 507/9, 521 und 546/1 (Teilbereich Staatsstraße 2348 mit Mündungsbereichen der Straßen Am Teilsrain und Zum Kuckucksheim), alle Gem. Steinebach, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Wohnen am Quartiersplatz“. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 1**

## **7.2. Billigungsbeschluss**

---

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den vorgestellten Planentwurf mit den unter 7.1 besprochenen Ergänzungen und gegebenenfalls geringfügigen Abänderungen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Wohnen am Quartiersplatz“ in der Fassung vom 27.09.2021.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 2**

## **7.3. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

---

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt mit dem Entwurf in der ergänzten und gegebenenfalls geringfügig abgeänderten Fassung vom 27.09.2021 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 1**

## **8. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West"; ergänzendes Verfahren**

---

### **8.1. Behandlung und Beschlussfassung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

---

#### **Sachvortrag:**

Die eingegangene Stellungnahme wurde dem Gemeinderat vorab im KommSafe vollständig zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist folgende Stellungnahme eingegangen:

#### **Einwender 1 (Stellungnahme vom 09.09.2021)**

##### **Sachvortrag:**

Die Stellungnahme vom 09.09.2021 ist mit Ausnahme von drei Passagen identisch mit der Stellungnahme, die vom Antragsteller am 19.02.2016 im Rahmen der damals durchgeführten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht wurde.

Auf die Originalstimmungen vom 09.09.2021 und 19.02.2016 wird verwiesen. Ebenfalls verwiesen wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 19.02.2016, die von der Gemeinde in der Sitzung vom 21.03.2016 getroffen wurde.

Folgende Passagen der neuen Stellungnahme weichen von der Stellungnahme vom 19.02.2016 ab:

1. Der vormalige Punkt 2.1. ist entfallen.
2. Unter Punkt 2.5 (vormals 2.6) ist folgender Absatz hinzugekommen: „Festzuhalten ist jedoch, dass die von Ihnen im Normenkontrollverfahren vorgelegte „formlose Ortsbildanalyse“ diesen Vorgaben nicht gerecht wird.“
3. Unter Punkt 2.7 (vormals 2.8) a), 1. Absatz, Satz 4 ist nach den Worten „wird der Neubau“ folgender Satzteil entfallen: „entweder auf eine Wohneinheit oder auf zwei Wohneinheiten mit einer kleineren Wohnfläche als 50 m<sup>2</sup> (beschränkt)“.

Die Gemeinde ist zunächst der Auffassung, die weitgehend identischen Inhalte der Stellungnahme vom 09.09.2021 mit der vom 19.02.2016 bereits umfangreich und sachgerecht gewürdigt zu haben. Wesentliche neue Sachverhalte werden vom Antragsteller nicht vorgebracht und sind der Gemeinde auch nicht bekannt. Sie hält daher an der damaligen Abwägung und den getroffenen Beschlüssen fest.

Zur Analyse des Ortsbildes wurde Anfang 2012 der bayerische Landesverein für Heimatkunde in die Planungsüberlegungen mit eingebunden. Von Mitarbeitern des Landesvereins wurde die Hauptstraße begangen und die Qualität der Bebauung analysiert. Hierzu liegen der Gemeinde bzw. dem Planungsverband schriftliche Äußerungen vor. Auf diese Äußerungen wird hier verwiesen.

Diese formlose „Ortsbildanalyse“ durch den Landesverein für Heimatkunde war eine der Grundlagen, aus denen die Gemeinde erste Planungsziele entwickelte und dann in den Bebauungsplan übernahm.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie insbesondere durch das Hinzuziehen von ausgewiesenen Fachleuten die Qualität des Ortsbildes in der Hauptstraße fundiert beurteilen konnte und somit den Anforderungen an eine Ortsbildanalyse gerecht geworden ist. Die Aussage in der Stellungnahme vom 09.09.2021, dass die diesbezüglichen Vorgaben nicht erfüllt werden, weist sie daher zurück. Darüber hinaus wird auch zu diesem Punkt auf die Abwägung in der Sitzung vom 21.03.2016 verwiesen.

#### **Beschluss:**

In der Gesamtabwägung werden die Einwände des Antragstellers erneut zurückgewiesen. Die Planung bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 1**

## **8.2. Satzungsbeschluss**

---

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 56 „Hauptstraße Steinebach-West“ nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

## **9. Bebauungsplan Nr. 16 "Maistraße" - 2. Änderung -**

---

### **9.1. Änderung des Baukonzepts durch Verzicht auf das Zwischengebäude (Pool)**

---

#### **Sachvortrag:**

Unter TOP 8 vom 17.05.2021 wurde dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Maistraße“ nur teilweise zugestimmt. Das festgesetzte Poolgebäude wurde abgelehnt. Unter TOP 3 vom 14.07.2021 wurde auch einer geänderten Planung des Poolgebäudes nicht zugestimmt.

Es wird nunmehr eine erneute Umplanung vorgelegt. Dabei wird auf ein überdachtes Poolgebäude verzichtet, der Gebäuderiegel zwischen dem Hauptgebäude und dem „Pavillon“ (als vollwertiges Wohngebäude) entfällt. Es soll ein Gartenpool entstehen. Geplant ist eine randliche Überdachung, die vom Hauptgebäude bis über den Nordrand des Pools reichen würde.

Soweit die Gemeinderatsmitglieder dieser Planung zustimmen können, wird vorgeschlagen, dass der Planer die geringfügigen Änderungen einarbeitet und die Verwaltung beauftragt wird, das weitere Verfahren ohne erneute Vorlage im Gemeinderat durchzuführen.

Grundsätzlich kann sich der Gemeinderat die geänderte Planung unter Verzicht auf das Poolhaus vorstellen. Allerdings soll der Carport – wie ursprünglich geplant – begrünt werden und auch die Terrassengröße soll sich am ursprünglichen Bestand orientieren.

**Beschluss:**

Auf Grundlage der vorgelegten Planung vom 14.09.2021 beschließt der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Maistraße“ einschließlich der Planung für den Pool.

Die Verwaltung wird beauftragt – ohne erneute Vorlage an den Gemeinderat – das Verfahren nach § 13 a BauGB mit der gem. dem obigen Beschluss angepassten Planung durchzuführen (Plandatum: 27.09.2021).

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 10 Nein 3**

**9.2. Erneute Beschlussfassung zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt mit dem gemäß vorherigem Beschluss angepassten Entwurf in der Fassung vom 27.09.2021 das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 10 Nein 3**

**10. 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des BBauPlan Nr. 79 "Östlich des St.-Florian-Weges"**

---

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.05.2021 für den Bereich „Östlich des St.-Florian-Weges“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 beschlossen.

Der Bereich der Fl.Nrn. 42, 653 und 653/3, alle Gem. Ettersschlag, ist im gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Es ist daher nötig den Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern und die Gebietsausweisung des Bebauungsplans zu übernehmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der 8. Änderung des Flächennutzungsplans für die Fl.Nrn. 42, 653 und 653/3, alle Gem. Ettersschlag, zu und beauftragt die Verwaltung das Änderungsverfahren durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

## **11. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.**

---

### **11.1. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Am Bichlberg/Am Pfeifenberg; Fl.Nr. 853/2 und 856/3; Gem. Etterschlag**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat hat der grundsätzlichen Bebaubarkeit mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus nach § 34 BauGB in der Sitzung am 07.10.2020 die Zustimmung in Aussicht gestellt. Eine Anfrage nach einem Doppelhaus wurde am 17.05.2021 abgelehnt.

Die Ausweisung eines kleinen Bereiches des Grundstücks im BBauPlan Nr. 3 „Walchstadt-Nord“ ist aus Sicht der Verwaltung unbeachtlich, da hierfür keine Festsetzungen im BBauPlan aus dem Jahr 1973 enthalten sind.

Mit dem vorliegenden Antrag wird die Bebauung eines Einfamilienhauses beantragt. Dies fügt sich planungsrechtlich ein und orientiert sich an den Festsetzungen des anschließenden BBauPlan Nr. 59. Die Notwendigkeit der Abgrabungen ist von Seiten des Landratsamtes zu überprüfen.

Der vorhandene alte Baumbestand mit 2 großen Buchen wird berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

### **11.2. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnungen mit Garagen; Am Steinberg; Fl.Nr. 393/73; Gem. Steinebach**

---

#### **Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (nach der Satzung der Gemeinde Wörthsee über die Festsetzungen der Grenzen für den Teilbereich Kuckucksheim aus dem Jahr 1979). Allerdings verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze entlang der Straße „Am Steinberg“.

Die Fl.Nr. 393/70 ist öffentlich gewidmet, aber nicht befestigt, aber überfahrbar. Aus der Zustimmung zum Bauantrag kann kein Anspruch auf Befestigung der Zufahrtsfläche abgeleitet werden.

Das Gelände ist stark geneigt. Abgrabungen und Aufschüttungen finden kaum statt. Die im Plan angegebene Breite der Stellplätze mit 2,30 m erscheint sehr knapp. Hier wird das Landratsamt gebeten, ggfalls breitere Flächen zu verlangen.

Der Baukörper fügt sich aber insgesamt ein. Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind enthalten.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Das LRA wird gebeten, die Breite der Stellplätze zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**12. Anhörung zur Einvernehmensersetzung: Nutzungsänderung von Beherbergungsstätte (Jugendherberge) in ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen; Herbergstraße 10; Fl.Nr. 494/5; Gem. Steinebach**

---

**Sachvortrag:**

In der Sitzung am 21.06.2021 wurde das Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag verweigert, weil das Grundstück im Außenbereich liegt und erst geprüft werden sollte, ob die Nutzung „Wohnen“ bei der ehemaligen Beherbergungsstätte den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen würde.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.08.2021 mitgeteilt, dass es das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen wird. Mit Urteil vom 01.10.2009 wurde vom VG München festgestellt, dass es sich bei dem Baugrundstück um Innenbereich handelt und eine Beurteilung deshalb nach § 34 BauGB zu erfolgen hat. Außerdem kann die Festsetzung „Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan nicht als öffentlicher Belang entgegengehalten werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

**13. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

**TOP entfallen**

**14. Verschiedenes**

---

**TOP entfallen**

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung