



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 13.12.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:15 Uhr                      Sitzungsende: 21:20 Uhr  
Ort: in der Aula der Grundschule

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.11.2021
2. Bekanntgabe der am 15.11.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses für den Bereich Am Teilsrain "Genossenschaftliches Wohnen"
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"; Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 7.1. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport, Etterschlager Str. 35, Fl.Nr. 510/7, Gemarkung Steinebach
- 7.2. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nrn. 857, 1091/6, 1091/1, Gemarkung Etterschlag, Am Pfeifenberg 2a, 2 b, Gemeinde Wörthsee
- 7.3. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 77, Gemarkung Steinebach, Amselweg 1, Gemeinde Wörthsee
8. Information der 1. Bürgermeisterin
9. 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 15.11.2021**

---

#### **Beschluss:**

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 0**

### **2. Bekanntgabe der am 15.11.2021 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

**TOP entfallen**

### **3. Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses für den Bereich Am Teilsrain "Genossenschaftliches Wohnen"**

---

#### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende begrüßt den Juryvorsitzenden des Wettbewerbs.

Es werden neben 4 Entwürfen, die ausgeschieden sind, die 4 Entwürfe vorgestellt, die prämiert worden sind.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Wettbewerbsergebnis zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 0**

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

---

#### **Sachvortrag:**

Die Planerin der Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/3, Gem. Steinebach, ist auf die Gemeinde gekommen, ob der Gemeinderat sich eine Änderung gem. Variante 3 im Bebauungsplan Nr. 61 – Teil B für die Gebäude vorstellen könnte.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.10.2020 beschlossen, den Planteil B mit Variante 1 fortzuführen, aber ggfalls bei den Bauräumen großzügig zu sein. Die Planerin hat jetzt aber nicht nur die Bauräume vergrößert, sondern auch die zulässige GR (von GR 260 auf GR 275 und von GR 144 auf GR 160 zzgl. ½ Bauraum für Garage).

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Vorschlag der Planerin nicht gefolgt werden kann.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt die Fortführung der Planung auf der Basis von Variante 3 ab. Am Beschluss vom 14.10.2020 wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 14 Nein 0**

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

---

TOP entfallen

**6. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"; Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**

---

TOP entfallen

**7. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.**

---

**7.1. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport, Etterschlager Str. 35, Fl.Nr. 510/7, Gemarkung Steinebach**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 02.09.2020 (AZ:40-V-2020-65-5) den Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage genehmigt. Für den nachfolgenden Bauantrag erteilte die Gemeinde Wörthsee das Einvernehmen nicht (GR-Beschluss vom 26.07.2021). Gründe für die Versagung des Einvernehmens waren die fehlenden Stellplätze, die 3-geschossige Wirkung und der fehlende Freiflächengestaltungsplan. Aufgrund fehlender Bauvorlagen, welche nicht nachgereicht wurden, beendete das Landratsamt Starnberg gem. Art. 65 Abs. 2 Satz 2 BayBO das Verfahren.

Die Berechnung zur Grundfläche des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Antrag. Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist unverändert (147 m<sup>2</sup>). Die mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind geringfügig verkleinert worden (Abstellraum für die Müllbox + Fahrräder neu: 17,76 m<sup>2</sup> > alt 23,04 m<sup>2</sup>). Der Balkon auf der Südseite wurde verkleinert (neu 21 m<sup>2</sup> > alt 26,64 m<sup>2</sup>).

Der neue Antrag beinhaltet den vom Gemeinderat Wörthsee geforderten 4. Stellplatz sowie die Vorlage des Freiflächengestaltungsplanes. Auf die 3-Geschossigkeit mit einer talseitigen Wandhöhe von 9,16 m wird nicht verzichtet.

### **Beschluss:**

Das 3-geschossige Gebäude fügt sich insbesondere auch wegen der Gebäudelänge nicht in die nähere Umgebung ein. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

### **Hinweis:**

Die Bedingungen und Auflagen des Staatlichen Bauamtes Weilheim mit Schreiben vom 11.08.2020 sind zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 0**

**7.2. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nrn. 857, 1091/6, 1091/1, Gemarkung Etterschlag, Am Pfeifenberg 2a, 2b, Gemeinde Wörthsee**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006, ist das Grundstück als Reines Wohngebiet dargestellt. Die wegemäßige Erschließung gem. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist durch den Kauf des Teilgrundstücks der Fl.Nr. 1091/1 mit beantragter Verschmelzung des Baugrundstücks gesichert.

Auf dem Antragsgrundstück Fl.Nr. 857 wurde mit Baugenehmigung Az.: E 0017/97 ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 126,60 qm für das Hauptgebäude genehmigt (Bescheid LRA Starnberg 04.04.1997, Verlängerung bis zum 11.04.2003, keine erneute Verlängerung beantragt).

Es folgten noch zwei Anträge: Einen Antrag auf Baugenehmigung betreffend den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 Wohneinheiten. Der erste Antrag mit 6 Wohneinheiten und einer Grundfläche von 313,52 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude wurde als Art. 37 Abs. 3 GO Entscheidung am 20.04.2020 abgelehnt. Zum einen war ein Grund für die Ablehnung die sich ergebenden städtebaulichen Spannungen mit Bezug auf die, sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen denkmalgeschützten Gebäude, zum anderen fügte sich das Vorhaben in Art und Maß der Bebauung in die Eigenart der Umgebung nicht ein.

Der zweite Antrag auf Vorbescheid wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 27.07.2020 aufgrund von massiven Abgrabungen und Hangeingriffen abgelehnt. Die Grundfläche von 223,20 m<sup>2</sup> und einer angefragten Wandhöhe von 6,99 m verletzen das Einfügungsgebot.

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Doppelgarage, zwei offenen Stellplätzen und insgesamt zwei Wohneinheiten. Das Hauptgebäude einschließlich Vorbauten, Balkone und Lichtschächte erreicht eine Grundfläche von 194,35 qm. Insgesamt ergibt sich eine Grundfläche von 385,31 m<sup>2</sup> (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebenräume, Eingangstreppe, Abstellraum, Stellplätze und Zufahrten sowie Terrassen). Das Gebäude soll mit drei Geschossen, einer talseitigen Wandhöhe von 7,35 m und einem Pultdach errichtet werden. Das Untergeschoss dient auch zur Wohnnutzung.

**Beschluss:**

Aufgrund der Hanglage kann das dreigeschossige Gebäude nur mit massiven Abgrabungen und Versiegelungen errichtet werden. Die geplante Grundfläche insbesondere die Länge des Hauptgebäudes einschließlich Nebenanlagen (z.B. außenliegende Treppenhäuser), eine talseitige Wandhöhe von 7,35 m sowie die 3-Geschossigkeit fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Hinweise:**

- Es wird eine Eingabeplanung analog der Kubatur zum genehmigten Doppelhaus empfohlen.
- Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass für die Ortsstraße „Am Pfeifenberg“ (Einbahnstraße in diesem Bereich) keine Sondernutzung zur Aufstellung eines Krans oder Lagerung von Baumaterial erteilt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 0**

**7.3. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 77, Gemarkung Steinebach, Amselweg 1, Gemeinde Wörthsee**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Ausführung des Doppelhauses ist mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,34 m sowie einer Firsthöhe von 9,77 m mit einem Walmdach geplant. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke erreichen im Mittel eine max. Wandhöhe von 6,30 m sowie eine Firsthöhe von 8,30 m. Als Referenzgebäude im Geviert ist das Doppelhaus im Amselweg 2 a heranzuziehen mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,34 m und einer Firsthöhe von 9,77 m.

Die Grundfläche 1 des Doppelhauses beläuft sich auf 207,70 m<sup>2</sup>. Vergleichbare überbaute Flächen durch das Hauptgebäude finden sich im Amselweg 3 mit einer Grundfläche von 195,50 m<sup>2</sup>.

Für die insgesamt zwei Wohneinheiten sind 4 Stellplätze erforderlich. Diese werden durch zwei Doppelgaragen nachgewiesen. Der erforderliche Abstand von 0,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Für die Belichtung des Hobbyraums im Keller sind großzügige Abgrabungen geplant. Eine Zustimmung hierfür ist nicht angezeigt, da eine spätere Wohnnutzung durch die geplanten sanitären Anlagen im Keller nicht ausgeschlossen werden kann, sollte das der Fall sein, müssten weitere Stellplätze nachgewiesen werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

Die Zustimmung zur Abgrabung für die Belichtung des Hobbyraums im Keller wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 5 Nein 10**

Damit ist der Abgrabung zugestimmt.

Für eine weitere Wohnung im Keller ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen und Stellplätze nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 15 Nein 0**

## **8. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

**TOP entfallen**

## **9. Verschiedenes**

---

**TOP entfallen**

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung