# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

| | | |
|---|---|---|
| Sitzungsdatum: | Montag, 21.02.2022 | |
| Beginn: | 19:00 Uhr | |
| Ende öffentlicher Teil | 20:50 Uhr | Sitzungsende: 21:40 Uhr |
| Ort: | in der Aula der Grundschule | |

## Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2022
2. Bekanntgabe der am 24.01.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"
6. Absturzsicherung auf dem Turnhallendach der Grundschule
7. Bebauungsplan Nr. 56 "Steinebach - Hauptstraße West"

7.1. Beschlussfassung zur Durchführung des dritten ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

8. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

8.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 a BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

8.2. Satzungsbeschluss

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Bauantrag: Anbau einer Außenfluchttreppe sowie Nutzungsänderung eines Kellerlagerraumes zu einem Jugendraum der Feuerwehr im Feuerwehrgerätehaus Etterschlag, Fl.Nr. 42/18, Sankt-Florian-Weg 1,

9.2. Bauantrag: Energetische Sanierung des Wohnhauses und Umnutzung des Erdgeschosses von Werkstatt zu Wohnen, Fl.Nr. 1448/10, Gemarkung Etterschlag, Waldbrunn 20, Gemeinde Wörthsee

9.3. Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Garage und Carport, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a, Gemeinde Wörthsee

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

9.5. Bauantrag: Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 509/5, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 41, Gemeinde Wörthsee

9.6. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Alterswohnung, Fl.Nr. 147, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 14, Gemeinde Wörthsee

9.7. Bauantrag: Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1448/31, Gemarkung Etterschlag, Waldbrunn 5, Gemeinde Wörthsee

10. Information der 1. Bürgermeisterin

11. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder 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 24.01.2022

**Beschluss:**

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 14 Nein 0**

## 2. Bekanntgabe der am 24.01.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

- Der Gemeinderat hat den Auftrag für die Durchführung von Baumpflegearbeiten an die Firma Renault, Dießen a. Ammersee, vergeben.
- Der Gemeinderat hat den Auftrag für die Erstellung der Bauleitplanungen für den Bereich der Energiezentrale an das Planungsbüro Terrabiota vergeben.

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

**TOP entfallen**

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

**TOP entfallen**

## 5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Wohnen am Quartiersplatz"

**TOP entfallen**

## 6. Absturzsicherung auf dem Turnhallendach der Grundschule

**Sachvortrag:**

Aufgrund sehr starker Schneefälle mit anschließendem Regen im Januar 2019 hatte die 1. Bürgermeisterin vorsichtshalber die Nutzung der Schulturnhalle wegen der großen Schneelast für einen kurzen Zeitraum untersagt.
Ein Statiker wurde beauftragt, zu untersuchen, welche Schneelast für das Dach der Turnhalle berechnet worden ist und welche Maßnahmen ergriffen werden müssten, damit das Dach von einer Schneelast befreit werden kann um künftig die Halle nicht mehr sperren zu müssen. Aus Gründen der Arbeitssicherheit wäre es notwendig, dass sich das Schneeräumpersonal auf dem Turnhallendach ordnungsgemäß absichern kann und dafür müssten auf dem Dach spezielle Absicherungsvorrichtungen vorhanden sein.
Grundsätzlich sind die üblicherweise auftretenden Schneemengen kein statisches Problem für die Dachkonstruktion.
Das Büro kam nach statischen Berechnungen zum Ergebnis, dass an der Dachkonstruktion eine Montage von Vorrichtungen zur Absicherung von Personen möglich ist.

Die geschätzten Kosten für ein Sicherungssystem mit Leitern und einer Stahlseilführung belaufen sich auf ca. 18.000 Euro.
Für die jährlichen Wartungskosten der Verankerung müssen ca. 1.200 Euro angesetzt werden.
Aufgrund dieser Kosten ist zu überlegen, ob es nicht sinnvoller ist, die Halle bei solch extremen Verhältnissen wie 2019 zu sperren, zumal diese extremen Zustände in der Regel nur wenige Tage anhalten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die 1. Bürgermeisterin ermächtigt wird, in Extremfällen die Turnhalle bei zu großen Schneelasten kurzfristig zu sperren. Die Anbringung eines zusätzlichen Sicherungssystems wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 7. Bebauungsplan Nr. 56 "Steinebach - Hauptstraße West"

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat mit Beschluss vom 21.03.2016 den Bebauungsplan Nr.56 „Steinebach – Hauptstraße West“ als Satzung beschlossen. Es wurden bisher zwei ergänzende Verfahren durchgeführt.

Die Planerin erläutert die Änderungen für das durchzuführende dritte ergänzende Verfahren. Im Zusammenhang mit dem laufenden Normenkontrollverfahren wurden geringfügige Änderungen eingearbeitet. Die Unterlagen sind in Kommsafe eingestellt.

Die konkrete Umsetzung der Gehrechte sowie der damit verbundene Baumschutz kann erst im Zusammenhang mit der Bauausführung geklärt werden.

### 7.1. Beschlussfassung zur Durchführung des dritten ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Wörthsee nimmt von dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 21.02.2022 einschließlich Begründung Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, das ergänzende dritte Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 8. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße"

**Sachvortrag:**

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 10 „Waldstraße“ in der Fassung vom 19.04.2021 wurden dem Gemeinderat in KommSafe zur Verfügung gestellt.

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Städteplaner welcher die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vorstellt. Er ergänzt, dass ein Baum auf Fl.Nr. 524/45 inzwischen gefällt ist.

### 8.1. Abwägung und Beschlussfassung zu den im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 a BauGB eingegangenen Anregungen und Einwendungen

**Sachvortrag:**

## 1. Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF vom 12.10.2021:
Verweis auf die Stellungnahme vom 28.01.2021 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-37-11-4, die weiterhin Gültigkeit hat. Bereits in der Stellungnahme vom 28.01.2021 wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt und auf die - in der näheren Umgebung nicht vorhandenen – landwirtschaftlichen Nutzungen und deren Duldung hingewiesen.

**Beschluss:**
Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0**

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt vom 26.10.2021:
Zu 1. Festsetzung III.2.1 Das Wort „Bauland“ wird durch die Worte „bebaubare Grundstücksfläche“ ersetzt.
Zu 2. Festsetzung III.2.6 wird als Hinweis IV.1.5 aufgeführt
zu 3. In Festsetzung III.7.6 wird der Zeitraum, bis wann die Nachpflanzung zu erfolgen hat, gemäß Vorschlag des Kreisbauamts ergänzt, allerdings wird anstelle des Wortes „Vegetationsperiode“ das Wort „Pflanzzeit“ verwendet.

**Beschluss:**
Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag redaktionell angepasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0**

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde vom 26.10.2021:
Mit der Festsetzung Ziff. III.7.5 mit Verweis auf die Begründung Kap. 5.4 wird auf den Schutz der Biotope hingewiesen.
Im Bebauungsplan wurde der Stellungnahme der Naturschutzbehörde vom 14.07.2020 entsprechend der Hinweis IV 2.1 aufgenommen, dass die Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung zu beachten sind und auch auf das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Gestattung hingewiesen.
Im Hinblick auf die Ausführungen zum Artenschutz wird auf den Hinweis IV.5.1 verwiesen. Hier wird noch ergänzt, dass die Kompensation vor der Fällung erforderlich ist. Die Begründung wird angepasst, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hervorgerufen werden. Vielmehr wird durch die Festsetzung erhaltenswerter (meist älterer) Bäume auch der Artenschutz verbessert, da die Bäume aktuell ohne Weiteres gefällt werden dürften. Durch die Verwirklichung der Planung ist auch keine Fällung von erhaltenswertem Baumbestand erforderlich.
Insgesamt sind damit auch die Punkte 1, 9 und 10 der Stellungnahme vom 14.07.2020 berücksichtigt.

**Beschluss:**
Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß vorstehendem Vortrag redaktionell angepasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0**

Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 25.10.2021
Abwägung: Es erfolgt keine Begrenzung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude, vielmehr auf eine Wohnung je angefangener 500 m². Diese Begrenzung steht dem sparsamen Umgang mit Boden auch nicht diametral entgegen. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplan eine maßvolle Erhöhung des Baurechts sowie auch der Anzahl der Wohnungen ermöglicht. Aufgrund der beengten Erschließungsstraße als Sackstraße und dem bisherigen Charakter des Wohngebiets ist der Gemeinde eine Begrenzung der Wohnungen und damit einhergehend der Verkehrsbelastung im Gebiet und vor allem der Anzahl an Stellplätzen wichtig. Ohne die vorgesehene Begrenzung der Anzahl an Wohnungen würden auf derselben Grundfläche ggf. bis zur doppelten Anzahl kleinere Wohnungen errichtet, was eine erhebliche Zunahme an Fahrzeugen und Fahrten, vor allem aber auch an befestigten Stellplatzflächen nach sich ziehen würde. Dies würde dann den Eingriff in den Boden wiederum weiter steigern. Aus diesem Grund wird die Planung nicht geändert.

**Beschluss:**
Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

Stellungnahmen zur Kenntnisnahme:
AWISTA vom 20.10.2021: es werden keine Belange des AWISTA berührt.
IHK vom 13.10.2021: Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis
Regierung von Oberbayern vom 12.10.2021: keine Einwände
Kreisbrandinspektion vom 10.02.2021: Keine Ergänzungen zur Stellungnahme vom 18.02.2021
Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt vom 30.09.2021: Belange wurden aufgenommen, keine weitere Stellungnahme notwendig
Telekom vom 18.10.2021: Die Stellungnahmen vom 12.02.2021 und 28.06.2020, die unverändert gelten weiter, wurden bereits ausreichend gewürdigt.
Regionaler Planungsverband vom 13.10.2021
Staatliches Bauamt Weilheim vom 30.09.2021: keine Betroffenheit

**2. Öffentlichkeit**
Einwender 1 vom 03.01.22, 08.12.2021, 28.11.2021, 10.10.2021 und weitere mit gleichem Inhalt:
Eine Vergrößerung des Bauraums über die Grundstücksgrenzen hinaus würde zu einer wahrscheinlich nicht oder nur sehr unwahrscheinlich vollziehbaren und umsetzbaren Planung führen. Der mögliche oder denkbare Erwerb einzelner benachbarter Grundstücke kann den nachvollziehbaren Wunsch geänderter Baugrenzen nach sich ziehen. Eine dahingehende Anpassung der Planung kann von der Gemeinde sinnvollerweise erst dann berücksichtigt werden, wenn die Grundstücke tatsächlich verschmolzen oder anders geteilt wurden. Jede andere Planung würde den Mangel der Umsetzbarkeit aufweisen.

**Beschluss:**
Der Einwand wird zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

Einwender 2 vom 16.10.2021
Abwägung: Die Darstellung der Bäume als Walnuss und Zier-Kirsche wurde bereits vor der erneuten Auslegung an den Bestand angepasst. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

**Beschluss:**
Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

Einwender 3 vom 20.10.2021
Allgemein wird zu diesem Schreiben auf die bereits gefassten Abwägungsentscheidungen (Abwägung in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2021, dort insbesondere zu „Einwender 5“ verwiesen. Aufgrund des neuerlichen Einwendungsschreibens ist eine Änderung der bisherigen Abwägung nicht veranlasst, an ihr wird festgehalten. Im Übrigen zu den einzelnen Punkten des Schreibens wie folgt:

Zu Ziff. 1.:
Entgegen den Ausführungen im Einwendungsschriftsatz handelt es sich nicht um eine „unbestreitbare Innenbereichslage“, sondern vielmehr um den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich. Im Übrigen geht die Gemeinde von der Gültigkeit des bisherigen Bebauungsplanes aus. Selbst wenn dies nicht zutreffend wäre, lässt sich die Fläche des Einwenders nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilen.

Wie bereits in der letzten Abwägung ausgeführt, ist es nicht planerisches Ziel der Gemeinde, in diesem Bereich eine Bebauung zuzulassen, vielmehr sollen hier Waldflächen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit waldrechtlichen Vorgaben (Rodungserlaubnis nicht bekannt).

Zu Ziff. 2.:
Mit der Festsetzung für das Grundstück des Einwenders kommt die Gemeinde den in der Begründung des Bebauungsplanes vorgetragenen Zielen der Planung nach. Eine ungeregelte Zersiedelung der Ortsränder soll demnach vermieden werden. Grundsätzlich soll der Charakter der Bebauung vorliegend erhalten werden, was auch dadurch erreicht wird, dass auf nicht zum Siedlungsbereich gehörenden Grundstücken keine neuen Baurechte ausgewiesen werden, sondern die Möglichkeit eröffnet wird, weitgehend vorhandene Gebäude heutigen Standards anzupassen. Die Festsetzungen für das Grundstück des Einwenders sind damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Zu Ziff. 3.:
Die Anmerkungen sind der Gemeinde Wörthsee bekannt. Das Verfahren zur Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird derzeit im Landratsamt Starnberg bearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird erst nach Abschluss dieses Verfahrens bekanntgemacht und rechtskräftig.

Zu Ziff. 4.:
Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung – auch aufgrund der Situationsgebundenheit des einwenderischen Grundstücks – den Belangen des Einwenders ausreichend Rechnung getragen wird.

**Beschluss:**
Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Einwände ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 1**

Einwender 4 vom 21.10.2021

Zu Ziff. 1.:
Es ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan selbstverständlich ein städtebauliches Konzept – auch und gerade im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung – ausweist. So basiert die Festlegung der Grundfläche auf der Basis eines aus den jeweiligen überplanten Baugrundstücken errechneten Durchschnitts. Eine absolute Gleichbehandlung der Grundstücke ist bei der Bestandsüberplanung nicht möglich, ein Anspruch auf Gleichbehandlung kann hier aber auch nur gesehen werden, wenn es sich um (absolut) gleichgelagerte Fälle handelt. Dies ist bei einer Bestandsbebauung gerade nicht der Fall. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb auf der Basis des errechneten Durchschnitts unter Berücksichtigung von „Ausreißern“ im Bestand abgebildet. Hierdurch begründen sich auch die im Einwendungsschreiben genannten Ausnahmen. Eine Gleichbehandlung insoweit kann nicht gefordert werden und ist aus Gründen der Abwägungsgerechtigkeit auch nicht geboten; die festgesetzten Grundflächen sind städtebaulich begründet und abwägungsgerecht.

Zu Ziff. 2. des Schreibens:
Das städtebauliche Konzept der Planung sieht in der Regel Baukörper mit maximal 250 m² Größe vor. Die Situierung der Bauräume wurde auf der Grundlage der ausdrücklichen Einwendungen im Zuge der frühzeitigen sowie der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an die Wünsche des Einwenders angepasst – dabei wurden entweder zwei Bauräume gefordert oder aber als nicht favorisiert bezeichnet ein größerer Bauraum im Bereich des Bestandsgebäudes. Die Gemeinde möchte die Struktur einer Einzel- oder Doppelhausbebauung erhalten und keine übergroßen Baukörpern ermöglichen. Aus diesem Grund wurde der favorisierten Variante mit 2 Bauräumen gefolgt. Die Baugrenzen stellen eine mögliche Bebauung für die Zukunft dar. Der Bestand wird hiervon nicht berührt. Eine Darstellung des Bestands mit einem zusätzlichen oder einem sehr großen Baufenster mit einer GR von 310 m² entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde, welche für die betroffenen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 eine maßvolle Erweiterung ohne sehr massive Baukörper ermöglichen will. Eine gleichmäßig-gerechte Verteilung von Baurecht erfordert zwei Bauräume, die aber dann nicht den Bestand (aufgrund dessen Lage mittig im Grundstück) abdecken können. Der Gemeinde ist bewusst, dass in den Grundstücken Waldstraße 25 und 25a ein noch größerer Baukörper möglich wird. Dies ist allerdings der Grundstückssituation mit einem bestehenden Doppelhaus geschuldet, dort ist die Wahrscheinlichkeit eines gemeinsamen Abrisses und getrennten Neubaus nicht ersichtlich. Dieser mögliche sehr große Baukörper ist aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht als Bezugsfall heranzuziehen.

**Beschluss:**
Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Einwände ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

Einwender 5 vom 14.11.2021
Die Einwendung betrifft das Herausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet, das beim Landratsamt Starnberg geführt wird. Die Gemeinde Wörthsee ist somit der falsche Ansprechpartner. Die Gemeindeverwaltung nimmt dennoch Stellung, da die Gemeinde das Herausnahmeverfahren mit dem jetzt kritisierten Umgriff angestoßen hat.
Abwägung: Der Umgriff der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet orientiert sich exakt an der im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauland. Diese Fläche waren bislang als Bauland angesetzt und dienen auch als Grundlage für die Ermittlung der festgesetzten Grundfläche. Auch bei zahlreichen weiteren Grundstücke ist mit der beantragten Herausnahme nur ein Teil der Grundstücksflächen umfasst. Dies betrifft die im Schreiben des Einwenders benannten Grundstücke Fl.Nrn. 635/6, 635/5, 635/8, 635/3, und auch die im Schreiben nicht erwähnten Grundstücke Fl.Nrn. 635/7, 635/4, 673/1, 673/3 und 673/4. Lediglich die im Schreiben benannten Grundstücke Fl.Nrn. 524/25, 524/24, 634/1, 524/16, 636/9, 636/5, 636/10, 636/7 und 636 sollen ebenso wie die nicht benannten Grundstücke 524/8, 636/2 gemäß Antrag vollständig aus dem LSG herausgenommen werden. Das im Schreiben benannte Grundstück Fl.Nr. 524/29 liegt bereits aktuell vollständig außerhalb des LSGs, das benannte Grundstück Fl.Nr. 632/2 existiert nicht.
Die Abgrenzung ist dabei keinesfalls willkürlich gewählt, sondern auf der Grundlage der bisherigen Bebauungsplanung entstanden. Eine Änderung oder Anpassung ist nicht ersichtlich, da ansonsten wesentliche Teile unbebauter Grundstücke aus dem LSG herausgenommen würden und wertvolle, naturnahe Flächen bebaubar würden. Eine Änderung der Abgrenzung würde andernfalls auch die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 636/9, 636/5 und 636/10 benachteiligen – diese haben ihre außerhalb des Baulands liegenden und im LSG verbleibenden Grundstücksteile herausgetrennt oder getrennt angekauft, so dass diese dann Ungleichbehandlung aufgrund der Teilung anmelden würden.

**Beschluss:**

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Einwände ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 8.2. Satzungsbeschluss

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB, erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ in der Fassung vom 21.02.2022 Kenntnis.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße“ in der Fassung vom 21.02.2022 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

### 9.1. Bauantrag: Anbau einer Außenfluchttreppe sowie Nutzungsänderung eines Kellerlagerraumes zu einem Jugendraum der Feuerwehr im Feuerwehrgerätehaus Etterschlag, Fl.Nr. 42/18, Sankt-Florian-Weg 1,

**Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 39 „St.-Florian-Weg“, rechtsverbindlich seit dem 11.05.2004.

Beantragt wird der Anbau einer Außenfluchttreppe zum Schulungsraum im Obergeschoss des Feuerwehrgerätehauses in Etterschlag und Nutzungsänderung eines Kellerlagerraumes zu einem Jugendraum der Feuerwehr und Dorfjugend mit Anbau eines Außenschachtes als 2. Fluchtweg.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudeumfahrung (teilw. mit Stellplatzerschließung) lässt sich dieser ausschließlich an der Straßenseite errichten und überschreitet die Baugrenzen untergeordnet mit 1,00 m bis 1,15 m auf einer Fläche von ca. 10,5 m². Zur Grundstücksgrenze betragen die Abstände 1,58 m bis 2,26 m. Die Abstandsflächen erstrecken sich nicht über die Straßenmitte.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen einschließlich der Befreiung von der Festsetzung Nr. I. A. Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 39 „St. Florian-Weg“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Fluchttreppe.

Die Überschreitung ist mit den Grundzügen der Planung und des städtebaulichen Gesamtkonzepts vertretbar.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

### 9.2. Bauantrag: Energetische Sanierung des Wohnhauses und Umnutzung des Erdgeschosses von Werkstatt zu Wohnen, Fl.Nr. 1448/10, Gemarkung Etterschlag, Waldbrunn 20, Gemeinde Wörthsee

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die energetische Sanierung des Wohnhauses und Umnutzung des Erdgeschosses von Werkstatt zu Wohnen. Das Bestandsgebäude von 1950 mit Baugenehmigung zum Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss von 1965 wurde im Osten auf der Grundstücksgrenze errichtet und hat Bestandsschutz. Die Abstandsflächen im Norden und Osten fallen teilweise auf die angrenzenden Grundstücke. Hierzu liegt ein Antrag auf Abweichung vor. Durch die Nutzungsänderung findet keine Veränderung der Kubatur statt. Die Veränderung der Kubatur durch die energetische Sanierung ist geringfügig und grundsätzlich verfahrensfrei.

Der Eigentümer vom Grundstück der Fl.Nr. 735, Gemarkung Etterschlag, stimmt dem Vorhaben zu, eine Abstandsflächenübernahme erfolgt nicht. Die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen wird vom Landratsamt Starnberg erteilt.

Die Erschließung des Hauses ist aufgrund einer WEG-Teilung gesichert.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 9.3. Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Garage und Carport, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a, Gemeinde Wörthsee

**Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Die bauliche Erweiterung betrifft die östliche Wohneinheit eines Dreispänners, genehmigt mittels Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 06.03.2014 (40-B-2013-683-5).

Zur Unterbringung der Kinderbetreuung soll ein Anbau mit einer Wohnfläche von 19 m² im Obergeschoss (Zugang im Erdgeschoss) neu erstellt werden. Hierzu soll die vorhandene Garage bzw. das Carport abgerissen und neu gebaut werden. Der Anbau wird neu unterkellert.

Die Geschossflächenzahl erhöht sich von 0,56 auf 0,69.

Die Zufahrt zu der Garage und dem Carport erfolgt über einen privaten Eigentümerweg. Der gem. Art. 3 Abs. 1 von der Garagensatzung geforderte Stauraum von mindestens 5 m bei privaten Erschließungsstraßen wird nicht eingehalten. Die Garage/Anbau wird unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie errichtet und widerspricht Art. 4 Abs. 3 der Garagensatzung, wonach zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten ist.

Die „unsichtbare Baulinie“ durch die vorhandene Bebauung im Bereich der Jägerstraße wird durch das Vorhaben durchbrochen und fügt sich gem. § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein.

**Beschluss:**

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das straßenseitige Erscheinungsbild wird durch die bauliche Erweiterung negativ beeinflusst. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 9.4. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen, Fl.Nrn. 857, 1091/6, 1091/1, Gemarkung Etterschlag, Am Pfeifenberg 2, 2 a, 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.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2021 (TOP 7.2) wurde das Vorhaben – insbesondere durch die Länge des Hauptgebäudes, der Grundfläche und der Wandhöhe abgelehnt.

Die Bauwerber legen nun eine neue Planung vor. Die Grundfläche vom Hauptgebäude wurde wesentlich verkleinert (alt 185,86 m² > neu 155,51 m²), insbesondere durch den Verzicht auf den nördlichen Anbau. Reduziert sind ebenso die Grundflächen aller baulichen Anlagen sowie die Wand- und Firsthöhe des Hauptgebäudes um bis zu 30 cm. Vergleichbare Gebäude befinden sich im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt“, rechtskräftig seit 15.10.2021.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 7 Nein 9**

## 9.5. Bauantrag: Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 509/5, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 41, Gemeinde Wörthsee

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006 als Grünfläche dargestellt. Beantragt wird der Umbau des bestehenden Einfamilienhauses. Unter anderem werden bestehende Fenster/Erkerverglasungen verkleinert, tragende und nichttragende Wandteile begradigt, sowie ein Teil des südlichen Satteldaches aufgebrochen und erweitert.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Der Aufbruch des Satteldaches fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Das Grundstück befindet sich zwischen der Kirche zum Heiligen Abendmahl und dem denkmalgeschützten Landhaus auf dem Grundstück der Fl.Nr. 509, Gemarkung Steinebach. Der Aufbruch widerspricht insbesondere denkmalschutzrechtlichen Belangen im Sinne des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 9.6. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Alterswohnung, Fl.Nr. 147, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 14, Gemeinde Wörthsee

**Sachvortrag:**

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 31.05.2006.ist das Grundstück überwiegend als Grünfläche, im Bereich der beantragten Bebauung als Reines Wohngebiet dargestellt.

In der Vergangenheit wurden zwei Anträge auf Vorbescheid gestellt. Mit Beschluss vom 27.07.2020 erteilte der Gemeinderat das Einvernehmen zu dem Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 180 m², einer Wandhöhe von 4,20 m und einer Attikahöhe von 6,60 m sowie einer Gebäudelänge von 18 m. Mit Bescheid vom 20.10.2020 erteilte das Landratsamt Starnberg die Genehmigung hierzu.

Ein zweiter Antrag auf Vorbescheid mit einer Grundfläche von 206 m² ohne Garage, Wandhöhe von 7 m, 3-Geschossigkeit des Gebäudekörpers sowie einer Gebäudelänge von 19,35 m wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 19.04.2021 abgelehnt und dann beim Landratsamt zurückgezogen. Am 17.05.2021 wurde einer Bauvoranfrage zugestimmt, die aber nicht weiter verfolgt worden ist.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses (GR 153,3 m²), einem Nebengebäude (GR 103,8 m²), Garage (57,5 ²). sowie Terrassen (21,0 m²). Das Einfamilienhaus sowie das Nebengebäude werden mit der Garage verbunden, so dass das Gebäudeensemble eine Länge von 33 m vorweist.

Nach Aussage der Antragsteller ist das Bauvorhaben im letzten Jahr mit dem Landratsamt besprochen worden, incl. Vor Ortbesichtigung. Dabei ist man zu dem Schluss gekommen, dass die Bebauung mit zwei Baukörpern und einem dazwischen liegenden untergeordneten Bauteil (z.B. Garage) möglich ist.

Eine Rücksprache mit der Sachbearbeiterin vom Kreisbauamt bestätigte, dass die Gebäudelänge kein Einfügungskriterium gem. § 34 BauGB dargestellt. Für das Landratsamt sind vielmehr die Grundfläche, Wand- und Firsthöhe sowie die geschossige Wirkung von Bedeutung.

Im Bauantrag wurden für die Grundflächenberechnung das gesamte Grundstück mit 2246 m² herangezogen. Da ca. 2/3 des Grundstücks durch die Grünfläche kein Bauland ist, beläuft sich die Baufläche auf ca. 650 m². Gemäß § 17 BauNVO gelten als Orientierungswerte in Reinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bezogen auf das Bauvorhaben wird eine GRZ von 0,51 erzielt. Für die südlich anschließenden Grundstücke an der Seeleite, ebenfalls mit Hangkante stellt die beantragte Bebauung eine Bezugsfallwirkung dar.

In einer E-Mail vom 17.02.2022, die verlesen wird, haben die Bauherren die Begründung für die gewählte Bauweise erläutert. Kritisch wird vor allem die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden gesehen, sowie die Anfahrbarkeit der Stellplätze. Diskutiert wird auch, ob die Bebauung in Bezug auf die zugrunde zulegenden bebaubaren Flächen lt. FNPl nicht zu dicht ist.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich mit der gewünschten Grundfläche von zwei Gebäuden und Doppelgarage nicht in die nähere Umgebung ein, welche südwestlich des Grundstücks durch den Außenbereich geprägt ist.

An den Bauwerber ergeht der Hinweis, dass insbesondere die Situierung der Stellplätze zu überdenken sind.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 10 Nein 6**

## 9.7. Bauantrag: Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1448/31, Gemarkung Etterschlag, Waldbrunn 5, Gemeinde Wörthsee

**Sachvortrag:**

Der Carport incl. Fahrradgarage wurde in der Vergangenheit vom Gemeinderat abgelehnt.
Das gewünschte Bauvorhaben widersprach der Garagensatzung (kein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) sowie Sicherheitsbedenken bzgl. der Ein- und Ausfahrt zur Ortsstraße Waldbrunn.

Es liegt nun eine neue Planung vor:

- Der Carport wird ohne Seitenwände ausgeführt;
- Auf die Fahrradgarage wird verzichtet.
- Vor dem Carport entsteht ein 3 m breiter Stauraum zur Ortsstraße Waldbrunn.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** **Ja 16 Nein 0**

## 10. Information der 1. Bürgermeisterin

**TOP entfallen**

## 11. Verschiedenes

- Es wird zum weiteren Fortgang der Umsetzung des Alltagsradweges nach Weßling gefragt > Hierzu findet am Donnerstag eine Videokonferenz statt.

- Ein Gemeinderat erinnert daran, dass die zügige Umsetzung des Fahrradschutzstreifens beim Landratsamt bzw. staatlichen Bauamt anzumahnen ist.

Ende der Sitzung: 21:40 Uhr

1. Bürgermeisterin Schriftführung