



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Mittwoch, 20.07.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:35 Uhr Sitzungsende: 23:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.06.2022
2. Bekanntgabe der am 29.06.2022 und 05.07.2022 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. Vorstellung der Planungsstudie über die Entwicklung des Grundstücks Evangelisches Gemeindehaus
6. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West", drittes ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
 - 6.1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 6.2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 6.3. Satzungsbeschluss
7. Bevollmächtigung der 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmenserteilung in Bausachen während der sitzungslosen Zeit
8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 8.1. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 850/1, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 41
 - 8.2. Bauantrag: Umbau Wohnhaus, Fl.Nr. 641/1, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 24 a
 - 8.3. Bauantrag: Dachanhebung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses, Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Etterschlag, Hintere Seestraße 25
 - 8.4. Bauantrag: Wintergarten an bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr. 712/4, Gemarkung Steinebach, Kiebitzstr. 19
 - 8.5. Bauantrag: Erweiterung Terrasse am Hang, Fl.Nr. 412/10, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 20 a
 - 8.6. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Fl.Nr. 510/7, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 35

- 8.7. Bauantrag: Erweiterung eines bestehenden Laternengeschosses eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 998, Gemarkung Steinebach, Seestraße 71
- 8.8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau zweier Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 40
- 8.9. Antrag auf Vorbescheid: Ersatz-Neubau einer Wohnhaushälfte, Fl.Nr. 699/1, Gemarkung Steinebach, Auinger Str. 40
- 8.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Straße 29 a
9. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
10. Information der 1. Bürgermeisterin
11. Information der Referenten
12. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Bürgerfragestunde:

Von den anwesenden Bürgern werden keine Fragen gestellt.

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 29.06.2022**

Sachverhalt:

Die Niederschrift wurde den Gemeinderäten vor der Sitzung zugestellt.

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

**2. Bekanntgabe der am 29.06.2022 und 05.07.2022 in nichtöffentlicher
Sitzung getroffenen Beschlüsse**

TOP entfallen

**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. Vorstellung der Planungsstudie über die Entwicklung des Grundstücks
Evangelisches Gemeindehaus**

Sachverhalt:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt die Vertreter der Evang. Luth. Kirchengemeinde Herrsching und der Diakonie Oberbayern West.

Anhand einer Präsentation wird die Entwurfsstudie für die Bebauung des Grundstücks Am Steinberg 9 vorgestellt.

Hier könne z.B. ein Mehrgenerationenhaus entstehen mit Wertschöpfung für die Kirchengemeinde als auch für die Bürger im Ort. Gedacht ist an eine Überlassung im Erbbaurecht, die Diakonie wird Vorhabensträger und späterer Vermieter. Ziel des Vortrags ist es, ein positives Zeichen durch den Gemeinderat zu bekommen.

Seitens der Gemeinderäte werden Fragen gestellt:

- Zeitfenster: ca. 2 Jahre ab Baugenehmigung
- Vermarktung: vor Ort durch Diakonie
- Baurecht: Kubatur des vorgestellten Gebäudes ist in der Umgebung nicht vorhanden, Diskussionsbedarf im Rahmen der weiteren Planung
- Kirchengemeinde hat dann kein Gotteshaus mehr vor Ort.
- Einnahmen: Erbbauzins und ortsangepasster Mietzins

Die 1. Bürgermeisterin bedankt sich für den Vortrag. In der weiteren Diskussion soll auch das von der Gemeinde mit der Ortsentwicklung beauftragte Fachbüro eingebunden werden.

Der Vortrag geht den Gemeinderäten noch zu.

6. Bebauungsplan Nr. 56 "Hauptstraße Steinebach - West", drittes ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

Eingegangen sind die Stellungnahmen folgender Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Starnberg (Stellungnahme vom 25.05.2022)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 08.04.2022)
- Bund Naturschutz Starnberg (Stellungnahme vom 09.05.2022)
- Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Stellungnahme vom 27.04.2022)

ohne neue Anregungen:

- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 08.04.2022)
- Regionaler Planungsverband (Stellungnahme vom 11.04.2022)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 12.05.2022)
- Kreisbrandinspektion Starnberg (Stellungnahme vom 20.04.2022)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Einwender 1 (Stellungnahme vom 28.04.2022)
- Einwender 2 (Stellungnahme vom 05.05.2022)
- Einwender 3 (Stellungnahme vom 05.05.2022)
- Einwender 4 (Stellungnahme vom 04.05.2022)

Im Folgenden werden die Stellungnahmen zusammengefasst und Beschlussvorschläge formuliert. Die Originalstimmungen liegen dem Gemeinderat vor.

6.1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

A Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1 Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde

- 1.1 Bei Festsetzung 6.3 fehlt ein Zeitpunkt, wann ausgefallene Bäume zu ersetzen sind, z.B. eine Vegetationsperiode nach Ausfall der Pflanzen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. In Festsetzung 6.3 wird als redaktionelle Änderung folgender Satz ergänzt: „Nach Festsetzung 6.1 und 6.2 vorhandene Bäume sind bei Ausfall spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

- 1.2 Die Belange des Artenschutzes wurden im vorliegenden Fall nicht hinreichend ermittelt, sondern auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren vertagt. Dabei ist unklar, ob hier nicht auch Freistellungsverfahren möglich sind, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Als Mindestmaß einer ordentlichen Auseinandersetzung der Bauleitplanung mit dem Artenschutz ist eine einmalige Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten zu sehen (Relevanzprüfung). Dies ist hier nicht geschehen. Es ist dringend zu empfehlen, die Belange des Artenschutzes nachzuarbeiten. Im Übrigen dient diese Abarbeitung des Artenschutzes und der ggf. damit verbundenen Vermeidungsmaßnahmen auch den Bauherren als Orientierungshilfe bei der Verwirklichung von Bauvorhaben.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich während der Aufstellung dieses Bebauungsplans intensiv damit auseinandergesetzt, wie die Belange des speziellen Artenschutzes hier sachgerecht zu berücksichtigen sind. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, von dem sich nicht vorher sagen lässt, wo und in welchem Zeitraum die bauliche Umstrukturierung nach den Vorgaben des Bebauungsplans stattfindet, hat sich die Gemeinde bewusst entschlossen, die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange in die Ebene der Baugenehmigungen zu verlagern. Nur so ist zu gewährleisten, dass eine mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten dann untersucht wird, wenn die Baumaßnahme tatsächlich ansteht. So kann z.B. bei einem anstehende Gebäudeabbruch untersucht werden, ob zu diesem Zeitpunkt ein Quartier für Fledermäuse besteht oder nicht und dann darauf reagiert werden. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Gemeinde auch deshalb angemessen, da ein Freistellungsverfahren innerhalb des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans ausscheidet und zwingend ein Bauantrag zu stellen ist. In Hinweis 23 sind die Anforderungen zur Sicherstellung des speziellen Artenschutzes aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

- 1.3 Redaktionelle Anregungen: Der Baumbestand auf Parzelle 8 ist nach Vergleich mit dem Luftbild viel zu klein dargestellt. In Hinweis 13 sollte aufgrund der Freistellungsverfahren statt „Bauantrag“ „Bauvorhaben“ stehen. Hinweis 14 kann entfallen, da er in Hinweis 23 enthalten ist. Der mittlere Baum auf Parzelle 10 ist nicht mehr vorhanden.

Beschluss:

Der Baumbestand auf Parzelle 8 wurde nach Ortseinsicht so eingetragen, dass die zu erhaltenden Bäume stammweise identifiziert werden können und so die Festsetzung eindeutig und vollziehbar ist. Eine Anpassung der Darstellung ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Wie unter 1.2 geschildert, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan, womit das Freistellungsverfahren nicht möglich ist. Der Begriff „Bauantrag“ ist daher richtig. Der Anregung zu Hinweis 14 wird gefolgt und dieser gestrichen. Der Anregung zur mittlerweile gefällten Linde auf Parzelle 10 wird nicht gefolgt. Dieser Baum ist laut Festsetzung 6.1 gleichwertig zu ersetzen. In der Begründung wird die Anzahl der Linden korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2 Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege verweist auf seine Stellungnahme vom 17.06.2019 und die darin enthaltene dringende Anregung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege mit Verweis auf die Stellungnahme aus dem Jahr 2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde damals sorgfältig abgewogen. Da keine neuen Gesichtspunkte mehr geäußert werden, bleibt die Planung in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3 Bund Naturschutz Starnberg

- 3.1 Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass nicht nur die zu erhaltenden Großbäume für geschützte Arten wichtig sind, sondern sich auch auf den anderen über den gesamten Hang verteilten Gehölzen schützenswerte Tiere aufhalten und durch das Anlegen neuer Gärten Gefahren entstehen können. Daher müssten aus Artenschutzgründen Untersuchungen dieser Populationen durchgeführt und daraus resultierende Schutzmaßnahmen erarbeitet werden.

Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich während der Aufstellung dieses Bebauungsplans intensiv damit auseinandergesetzt, wie die Belange des speziellen Artenschutzes hier sachgerecht zu berücksichtigen sind. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, von dem sich nicht vorher sagen lässt, wo und in welchem Zeitraum die bauliche Umstrukturierung nach den Vorgaben des Bebauungsplans stattfindet, hat sich die Gemeinde bewusst entschlossen, die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange in die Ebene der Baugenehmigungen zu verlagern. Nur so ist zu gewährleisten, dass eine mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten dann untersucht wird, wenn die Baumaßnahme tatsächlich ansteht. So kann z.B. bei einem anstehende Gebäudeabbruch untersucht werden, ob zu diesem Zeitpunkt ein Quartier für Fledermäuse besteht oder nicht und dann darauf reagiert werden. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Gemeinde auch deshalb angemessen, da ein Freistellungsverfahren innerhalb des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans ausscheidet und zwingend ein Bauantrag zu stellen ist. In Hinweis 23 sind die Anforderungen zur Sicherstellung des speziellen Artenschutzes aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

- 3.2 Der Bund Naturschutz weist weiter darauf hin, dass bei einer Umsetzung des Fußwegs unbedingt darauf zu achten ist, dass die Fläche wasserdurchlässig ist und keine Wurzelverletzungen der alten Bäume entstehen. Außerdem sollte auf Parzelle 11 der neue Bestand dargestellt werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der neue Bestand auf Parzelle 11 wird als redaktionelle Ergänzung in die Planzeichnung eingetragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4 Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass auf der Parzelle 6, Fl.Nr. 350/6 Kabeltrassen der Stadtwerke für das Straßenbeleuchtungsnetz mit zwei öffentlichen Leuchten liegen. Es wird gebeten, dies bei Grabarbeiten zu beachten und die Stadtwerke zu informieren.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft das anstehende Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben auf der Fl.Nr. 350/6.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

B Anregungen aus der Öffentlichkeit

1 Einwender 1 (Parzelle 10)

- 1.1 Der Einwender weist darauf hin, dass die mittlere Linde aufgrund von Schäden vom Straßenbauamt gefällt wurde. Er weist weiter darauf hin, dass die beiden anderen Linden gleich alt und damit wahrscheinlich auch geschädigt sind. Der Erhalt dieser Bäume als wichtiges Planungsziel sei damit nicht mehr zu halten und entsprechend zu streichen. In Folge sei auch die Einschränkung der Bebaubarkeit im südlichen Teil der Parzelle 10 hinfällig.

Beschluss:

Der dauerhafte Erhalt der Bäume ist weiterhin ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde. Da Linden grundsätzlich sehr alt werden können, ist nicht automatisch davon auszugehen, dass die beiden verbleibenden Bäume auch so stark geschädigt sind, dass sie gefällt werden müssen. Außerdem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausgefallene Bäume gleichwertig zu ersetzen sind. Der Grundstückseigentümer muss damit für den gefällten Baum eine entsprechend große Ersatzpflanzung herstellen und so für die dauerhafte Sicherstellung des Planungsziels sorgen. In Folge wird auch die bisherige Beurteilung des Baurechts im schmalen südlichen Teil des Grundstücks unverändert aufrecht erhalten, die sich ohnehin vorwiegend aus der zu geringen Grundstückstiefe ergeben hat. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

- 1.2 Der Einwender weist weiter darauf hin, dass das Hauptgebäude in der Begründung fälschlicherweise als alter Bauernhof und das südlich gelegene Nebengebäude ebenfalls fälschlicherweise als Scheune bezeichnet wird. Das Hauptgebäude sei zu jeder Zeit ein Wohn- und Geschäftshaus gewesen (Molkerei, Milch- und Käsegeschäft, heute Antiquitäten- und Geschenkartikelgeschäft mit einer Schreinerei im Untergeschoss). Das Nebengebäude sei ein massiver Bau für eine Kühlanlage, die für den Betrieb der Molkerei erforderlich war. Die entsprechenden Sätze in der Begründung seien zu streichen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird korrigiert und die tatsächlichen Nutzungen der beiden Gebäude werden aufgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

2 Einwender 2 (Parzelle 9)

- 2.1 Der Einwender äußert zunächst grundsätzlich, dass er den Bebauungsplan in dem vollständig bebauten Gebiet für unnötig hält. Unter Bezug auf § 9 BauGB führt er aus, dass ein Bebauungsplan aus seiner Sicht als Gestaltungsmittel für ein Bestandsgebiet vollständig untauglich sein. Zur Sicherung des vorhandenen historischen Ortsbildes sehe der Gesetzgeber ausschließlich Festsetzungen nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz zu vorhandenen Baudenkmalern vor, nicht aber die Planung neuer Baudenkmalern durch die Gemeinde Wörthsee. Hieraus leitet der Einwender ab, dass der Bebauungsplan nichtig ist und die Baugrundstücke im Geltungsbereich weiterhin nach den hierfür geltenden allgemeinen Grundsätzen bebaubar sind.

Beschluss:

Die Gemeinde weist die Einwendungen zurück. Gemäß § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist damit grundsätzlich das geeignete städtebauliche Instrument, um die Ziele der Gemeinde im Planungsgebiet umzusetzen. Auch im Normenkontrollverfahren wurden weder die städtebaulichen Ziele noch die Angemessenheit des Bebauungsplans in Frage gestellt. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

- 2.2 Der Einwender wendet sich weiter gegen die Planung des Gehwegs. Dabei führt er aus, dass der Gehweg nicht umsetzbar sei, weil keiner der betroffenen Eigentümer Fläche hierfür abtreten würde. Er weist weiter daraufhin hin, dass für ein Enteignungsverfahren keine Grundlage vorhanden ist. Im Ergebnis sei der Bebauungsplan damit nicht durchsetzbar. Zudem sei nicht zu erkennen, wofür der geplante Gehweg in der historischen Ortsmitte überhaupt erforderlich sei.

Der neue Gehweg würde außerdem dem Ziel zuwiderlaufen, die Bodenversiegelung zu begrenzen. Er würde durch die zusätzlich erforderlichen neuen Stellplätze zu mehr Bodenversiegelung führen. Außerdem sei mit dem Moosbichlweg bereits ein Gehweg vorhanden. Versiegelt würden zur Entwässerung des Grundstücks absolut notwendige Grundstücksflächen, vor allem der Vorgartenbereich, wodurch Flutungen der Untergeschosse und Beschädigungen der Bausubstanz zu befürchten seien.

Der neue Gehweg würde direkt am Gebäude auf Parzelle 9 vorbeiführen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner führen. Auch müsste der Vorgarten mit Blumenbeet dem Gehweg weichen.

Der Gehweg würde auch ein neues Sicherheitsrisiko darstellen, da Passanten und Fahrradfahrer sehr schwer zu sehen seien und durch das Öffnen des Garagentores verletzt werden können.

Beschluss:

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Umsetzung des Gehwegs sicher einige Zeit in Anspruch nehmen wird und der neue Gehweg auch für längere Zeit Lücken aufweisen könnte. Sie ist aber nicht der Auffassung, dass dieses Planungsziel nicht umsetzbar ist. Der Einwender ist aus Sicht der Gemeinde nicht in der Lage, die künftigen Vorstellungen aller anderen Grundstückseigentümer zu kennen, und daraus Forderungen abzuleiten. Die fehlende Erforderlichkeit eines Gehwegs weist die Gemeinde zurück. Es ist seit langem Ziel der Gemeinde, durch einen Gehweg in diesem Bereich einem allgemein anerkannten städtebaulichen Missstand abzuhelpfen. Vor der Umsetzung des Gehwegs wird im Zuge der hierfür erforderlichen Ausbauplanung die erforderliche Versiegelung durch entsprechende Aufbauten minimiert. Die Ausbauplanung wird sich weiter mit der Entwässerung der Flächen und den Sicherheitsaspekten befassen. Aus den vom Einwender genannten Punkten lässt sich aus Sicht der Gemeinde nicht ableiten, dass das Ziel des Gehwegs im Bebauungsplan aufgegeben werden sollte. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

- 2.3 Der Einwender weist darauf hin, dass entgegen der Darstellung in der Begründung Interesse besteht, das Gebäude auf Parzelle 9 in Zukunft zu erweitern oder umzubauen oder auch neu zu errichten. Aus Sicht des Einwenders müsse diese Möglichkeit vorbehalten bleiben und dürfe durch den sich im übrigen als unwirksam herausstellenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wurde zunächst bestandsorientiert aufgestellt, um die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen. Die Parzelle 9 wurde dabei genauso behandelt wie die anderen Grundstücke im Geltungsbereich. Wie auch bei allen anderen Grundstücken wurden die Eigentümer befragt, ob konkrete Bauabsichten auf dem Grundstück bestehen. Da bisher keine Bauabsichten geäußert wurden, wurde hier das Bestandsgebäude in seinen Abmessungen festgesetzt und zusätzlich als Sonderlösung ein Ausbau der Garage zu einer Wohnung ermöglicht. Der Gemeinde war bewusst, dass sie damit Regelungen trifft, die unter Umständen nicht der Planungsabsicht der

Eigentümer entsprechen. Da sich diese aber in den bisherigen Verfahrensschritten nicht geäußert haben, konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass die Planung grundsätzlich nicht auf Ablehnung stößt.

Für die Parzelle 9 wird in der nun vorliegenden Stellungnahme erstmals die Absicht zu einer Erweiterung oder Erneuerung des vorhandenen Gebäudes geäußert. Diese Absicht wird mit dem Zusatz verbunden, dass die Erweiterung oder Erneuerung des Gebäudes vorbehalten bleiben müsse und durch den sich als unwirksam herausstellenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden dürfe. Die Gemeinde weist den Einwender an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht unwirksam ist und die Festsetzungen einzuhalten sind.

In den Fällen, in denen Eigentümer konkrete Planungsabsichten geäußert haben, wurden in intensiven Abstimmungen Lösungen entwickelt, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Eine solche konkrete Planungsabsicht wurde vom Einwender bisher nicht dargelegt. Sie wäre aus Sicht der Gemeinde aber Voraussetzung für eine Entscheidung über eine eventuelle Anpassung der Festsetzungen. In der Begründung wird auf die Planungsabsicht des Eigentümers hingewiesen. Darüber hinaus bleibt die Planung unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3 Einwender 3 (Parzelle 5)

Der Einwender schließt sich der Stellungnahme von Einwender 4 an.

Stellungnahme Einwender 4: Es wird ausgeführt, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Frage nach Erweiterungsabsichten nicht klar war, dass damit eine dauerhafte Entscheidung über die Bebaubarkeit des Grundstücks verbunden war. Es wird daher nun die damalige Aussage zurückgenommen und der Wunsch geäußert, das Gebäude erweitern zu können. Dies sei aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke für beide Doppelhaushälften (Parzellen 4 und 5) realisierbar. Auf die Sonderlösungen bei anderen Grundstücken (zweite Baureihe, zusätzliche kleine Hauptgebäude) wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird beantragt, die BMZ auf 1,7 zu erhöhen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wurde zunächst bestandsorientiert aufgestellt, um die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen. Die Parzelle 5 wurde dabei genauso behandelt wie die anderen Grundstücke im Geltungsbereich. Als Besonderheit kommt hier hinzu, dass der Höhenbezugspunkt für das Doppelhaus drei Meter tiefer liegt als die Höhenbezugspunkte der Nachbargebäude. Die Zone zwischen Gebäude und der Hangabstützung zur Straße kommt für eine Gebäudeerweiterung nur sehr eingeschränkt in Frage, wodurch sich die vom Einwender geforderten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten deutlich beschränkter darstellen als auf anderen Grundstücken. Zumal bei den Doppelhausparzellen auch der Nachbarschutz und eine einheitliche Gestaltung besonders zu berücksichtigen sind.

Aus Sicht der Gemeinde steht es der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsabsicht daher entgegen, das Maß der Nutzung hier anzuheben, zumal die Festsetzung einer pauschalen Baumassenzahl von 1,7 nicht möglich ist. Vielmehr müssten auch hier die überbaubare Fläche, die zulässige Grundfläche und die zulässigen Wand- und Firsthöhen detailliert geregelt werden. Dies ist ohne konkrete Vorstellungen, wie das Doppelhaus künftig erweitert werden soll, nicht möglich. In den in der Stellungnahme angesprochenen Bezugsfällen wie z.B. der Parzelle 6 wurden in intensiven Abstimmungen Lösungen entwickelt, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Eine solche konkrete Planungsabsicht wurde von den Antragstellern nicht dargelegt. Sie wäre aus Sicht der Gemeinde aber Voraussetzung für eine Entscheidung über eine eventuelle Anpassung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung. In der Begründung wird auf die Planungsabsicht des Eigentümers hingewiesen. Darüber hinaus bleibt die Planung unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4 Einwender 4 (Parzelle 4)

Der Einwender führt aus, dass ihm zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Frage nach Erweiterungsabsichten nicht klar war, dass damit eine dauerhafte Entscheidung über die Bebaubarkeit des Grundstücks verbunden war. Es wird daher nun die damalige Aussage zurückgenommen und der Wunsch geäußert, das Gebäude erweitern zu können. Dies sei aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke für beide Doppelhaushälften (Parzellen 4 und 5) realisierbar. Auf die Sonderlösungen bei anderen Grundstücken (zweite Baureihe, zusätzliche kleine Hauptgebäude) wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird beantragt, die BMZ auf 1,7 zu erhöhen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wurde zunächst bestandsorientiert aufgestellt, um die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen. Die Parzelle 4 wurden dabei genauso behandelt wie die anderen Grundstücke im Geltungsbereich. Als Besonderheit kommt auf den beiden Parzellen hinzu, dass der Höhenbezugspunkt für das Doppelhaus drei Meter tiefer liegt als die Höhenbezugspunkte der Nachbargebäude. Die Zone zwischen Gebäude und der Hangabstützung zur Straße kommt für eine Gebäudeerweiterung nur sehr eingeschränkt in Frage, wodurch sich die vom Einwender geforderten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten deutlich beschränkter darstellen als auf anderen Grundstücken. Zumal bei den Doppelhausparzellen auch der Nachbarschutz und eine einheitliche Gestaltung besonders zu berücksichtigen sind.

Aus Sicht der Gemeinde steht es der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsabsicht daher entgegen, das Maß der Nutzung hier anzuheben, zumal die Festsetzung einer pauschalen Baumassenzahl von 1,7 nicht möglich ist. Vielmehr müssten auch hier die überbaubare Fläche, die zulässige Grundfläche und die zulässigen Wand- und Firsthöhen detailliert geregelt werden. Dies ist ohne konkrete Vorstellungen, wie das Doppelhaus künftig erweitert werden soll, nicht möglich. In den in der Stellungnahme angesprochenen Bezugsfällen wie z.B. der Parzelle 6 wurden in intensiven Abstimmungen Lösungen entwickelt, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Eine solche konkrete Planungsabsicht wurde von den Antragstellern nicht dargelegt. Sie wäre aus Sicht der Gemeinde aber Voraussetzung für eine Entscheidung über eine eventuelle Anpassung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung. In der Begründung wird auf die Planungsabsicht des Eigentümers hingewiesen. Darüber hinaus bleibt die Planung unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

6.3. Satzungsbeschluss

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

7. Bevollmächtigung der 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmenserteilung in Bausachen während der sitzungslosen Zeit

Sachvortrag:

Da die nächste Sitzung zur Behandlung von Bauanträgen erst am 19.09.2022 terminiert ist, kann es geschehen, dass im Juli Anträge eingereicht werden, für die die 2-monatige Einvernehmensfrist der Gemeinde vorher abläuft. Ohne Äußerung der Gemeinde gilt das Einvernehmen dann als erteilt. Um dies zu verhindern, sollte die 1. Bürgermeisterin bevollmächtigt werden, gegebenenfalls in Zweifelsfällen zur Fristwahrung das Einvernehmen ohne Gemeinderatsbeschluss zu verweigern. Haftungsrechtlich wäre dies für die Gemeinde ohne Folgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat bevollmächtigt die 1. Bürgermeisterin zur Einvernehmensentscheidung in Zweifelsfällen im Rahmen von Anträgen auf Vorbescheid oder Bauanträgen in den Monaten Juli/August 2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

8.1. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 850/1, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 41

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Zulässigkeit gem. Abrundungssatzung „Walchstadt“, rechtsverbindlich seit 19.10.1995 i.V.m. § 34 BauGB. Grundstücksgröße: 1189 m².

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt (GR-Beschlüsse vom 07.10.20 und 11.11.20). Das Einvernehmen der Gemeinde wurde bisher verweigert, wegen fehlender Leitungsrechte für Wasser- und Abwasser. Mit Bescheid vom 30.04.2021 lehnte das Landratsamt Starnberg das Bauvorhaben aufgrund der fehlenden Leitungsrechte ab (40-B-2020-671-5).

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden künftig wie folgt gesichert:

- Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück der Fl.Nr. 850, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 39, 39a, 43 und 45, rechtlich gesichert durch notarielle Urkunde Nr. 544/II vom 14.03./12.04.1956.
- Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sind bereits sichergestellt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten. Betreffende erforderliche Leitungen werden vom Grundstück Fl.Nr. 850 auf das Grundstück Fl.Nr. 849, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 35 und 37, verlegt und über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1072 zum Baugrundstück weitergeführt. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind am 08.03.2022 beurkundet worden (UVZNrn. 72 B/2022, 671 G/2022). Eine Wegerechtseinräumung von der Gemeinde betreffend dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 1072 erfolgt nicht.
- Das Entsorgungsleitungsrecht erfolgt über den Kanal auf dem nördlichen Grundstück Fl.Nr. 1077, Gemarkung Etterschlag. Der Eigentümer dieses Grundstücks gestattet dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 850/1, dauernd und unentgeltlich auf die Leitung und den Schacht WS 212 anzuschließen. (UVZ Nr. 72 B/2022).

Die Abrundungssatzung „Walchstadt“ enthält nur die Lage einer möglichen Bebauung durch Festsetzung der Baugrenzen. Das Einfamilienhaus wird mit einer Grundfläche von 95 qm, sowie einer Geschossfläche von 173 m² beantragt. An der Westseite des Hauses ist eine 17,15 m² große aufgeständerte Terrasse, auf der Ostseite eine 36 m² große Doppelgarage geplant. Das natürliche Gelände fällt von Ost nach West um 1,71 m ab.

Als Bezugsfall benennt der Bauherr das zweigeschossige Gebäude (II + D) in der unmittelbaren Nachbarschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. 849, Hauptstraße 35, Gemarkung Etterschlag. Die Wand- und Firsthöhen sind nicht vergleichbar.

	Referenzgebäude Hauptstr. 35	Bauantrag Hauptstr. 41
Wandhöhe bergseitig	4,35 m	5,30 m
Wandhöhe talseitig	6,08 m	6,31 m
Firsthöhe bergseitig	7,35 m	6,90 m
Firsthöhe talseitig	9,08 m	8,59 m

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage fügt sich das 3 geschossige Gebäude nicht ein. Verstärkt wird dies noch durch die zusammenhängende Bebauung von Terrasse, Wohngebäude und Doppelgarage von insgesamt 23 m.

Es werden Abweichungen zur Überschreitung der Baugrenze von der Ortsabrundungssatzung „Walchstadt“ beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze für die Verschiebung des Hauptgebäudes Richtung nördliche Grundstücksgrenze
- Überschreitung der Baugrenze für die 17,15 m² große Terrasse zzgl. des Treppenaufgangs.

Die Gemeinderäte diskutieren intensiv über die Stellungnahme der Verwaltung.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich aufgrund der Wandhöhe und Grundfläche nicht in die nähere Umgebung ein. Die beantragten Abweichungen von der Festsetzung zur Baugrenze der Ortsabrundungssatzung „Walchstadt“ werden nicht erteilt, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 3 Nein 10

8.2. Bauantrag: Umbau Wohnhaus, Fl.Nr. 641/1, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 24 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Waldstraße“, rechtskräftig seit 08.06.2022. Grundstücksgröße: 621 m².

Das Vorhaben wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht. Aufgrund Differenzen zwischen der beantragten Freistellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Antrag im Genehmigungsverfahren weiterbehandelt.

Anlässlich einer Baukontrolle hatte das Landratsamt Starnberg 2011 festgestellt, dass an dem Anwesen verschiedene Um- und Anbauten ohne die erforderliche baurechtliche Genehmigung durchgeführt wurden:

- Errichtung eines Wintergartens
- Umnutzung der genehmigten Doppelgarage in ein Künstleratelier
- Nicht plankonforme Errichtung des genehmigten Erweiterungsbaues und Einbau einer zusätzlichen Wohnung
- Errichtung eines Carports
- Errichtung eines ca. 4,5 m x 4,8 m großen Lagerraums an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Mit Schreiben vom 31.08.2011 hat das Landratsamt die Beseitigung der Wohnhauserweiterung, des Wintergartens und der Grenzbebauung sowie die Nutzungsuntersagung des Ateliers angeordnet
- Für die Änderungen wurden 2012 nachträglich eine Baugenehmigung bzw. die Erteilung von Befreiungen/Ausnahmen vom BPlan Nr. 10, bzw. 10.3 Waldstraße beantragt
- Das gemeindliche Einvernehmen ist zunächst nicht erteilt worden (Beschluss 27.06.2012)
- Bauaufsichtliche Maßnahmen von Seiten des Landratsamtes sind bis zur Prüfung der Antragsunterlagen zurückgestellt.

Der Wintergarten entspricht mittlerweile den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Waldstraße“. Die Baugrenzen sowie die max. zulässige Grundfläche für Wintergärten entsprechen dem Bestand.

Die Überschreitung der baulichen Anlage entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze entspricht nicht dem Bebauungsplan. Es handelt sich hier um keine Garage, sondern um Nebenräume, dem Hauptgebäude zugehörig. Die Überschreitung der Baugrenze durch die grenznahe Bebauung ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche von 90 m² für das Hauptgebäude gem. Bebauungsplan wird um ca. 20 m² überschritten.

Beschluss:

Die Gemeinde beschließt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Zur Begründung wird auf die Ausführungen der Verwaltung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.3. Bauantrag: Dachanhebung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses, Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Etterschlag, Hintere Seestraße 25

Sachvortrag:

Das geplante Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Teilbereich des Anwesens befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Grundstücksgröße: 5323 m²

Die gewünschte Dachanhebung und Sanierung wurde bereits im Gemeinderat behandelt:

GR-Sitzung 17.05.2021: Bauvoranfrage: Aufstockung mit Wohnraummehrung wurde abgelehnt.

GR-Sitzung 15.11.2021: Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung mit Wohnraummehrung wurde abgelehnt.

In der aktuellen Eingabeplanung wird die Dachanhebung gegenüber den alten Anträgen verkleinert:

Antrag vom 23.09.2021 -

Geplante Firsthöhe 11,27 m –

aktueller Antrag vom 31.05.2022 -

Firsthöhe: Bestand 7,82 m, Anhebung 1,38 m,
First neu 9,25 m

Die Dachanhebung dient diesmal nicht zur Wohnraumerweiterung, sondern zur Unterbringung der Haustechnik. Mit E-Mail vom 08.06.2022 signalisierte das Landratsamt Starnberg eine positive Genehmigungsfähigkeit. Trotz einer Dachanhebung von 1,38 m sieht das Landratsamt keine künftige Nutzung als Wohnfläche. Nach Auffassung des Landratsamtes ist eine Aufenthaltsqualität nicht gegeben und auch nicht zweckbestimmt (Belichtung und Belüftung).

Die bisherigen Anträge beinhalteten hauptsächlich eine Wohnraummehrung als Ziel. Durch die Dachanhebung ergibt sich eine durchaus bewohnbare Fläche von 51,15 m² mit einer lichten Höhe von 2 m und höher. Die nachträgliche Belichtung und Belüftung kann durch den genehmigungsfreien Einbau von Dachflächenfenstern gewährleistet werden.

Nach Aussage des Planers befindet sich 1 Wohneinheit im Bestand. In den genehmigten Eingabeplänen von 1959 sind 2 Wohneinheiten dargestellt mit einer Wohnfläche von 272 m². Die Haustechnik wurde im Erdgeschoss untergebracht.

Beschluss:

Die Prüfung des vorliegenden Antrags ergibt nicht die Einschätzung des Landratsamtes auf eine positive Beurteilung. Die Erweiterung des Wohngebäudes ist im Bestand mit zwei Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 272 m² im Außenbereich deutlich ausgeschöpft. Die Dachanhebung zur Unterbringung der Technik ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse nicht angemessen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

8.4. Bauantrag: Wintergarten an bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr. 712/4, Gemarkung Steinebach, Kiebitzstr. 19

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als WR (Reines Wohngebiet). Grundstücksgröße: 662 m².

An das bestehende Wohnhaus wird der Anbau eines 17,6 m² großen Wintergartens beantragt. Die Grundfläche beträgt für das Hauptgebäude zzgl. Wintergarten insgesamt 120,80 m² und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,18.

Die Entwässerung des Anbaus erfolgt über eine separate Dachrinne und ein Fallrohr, welches an die bestehende Grundstücksentwässerung angeschlossen wird.

Die erforderlichen 2 Stellplätze sind im Bestand nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Seitens einer Gemeinderätin wird empfohlen, eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Die Verwaltung erläutert, dass die Nachbarunterschriften vorliegen.

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass das Grundstück nicht real geteilt ist. Die Doppelhaushälften sind nach WEG geteilt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

8.5. Bauantrag: Erweiterung Terrasse am Hang, Fl.Nr. 412/10, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 20 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße 925 m². Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen am Gebäude in Hanglage soll die bestehende Terrasse zur Straße hin erweitert werden. Der vorhandene Baum (Kiefer) wird erhalten und in die Terrasse eingefügt. Als Sicht- und Schallschutz gegen die Etterschlager Straße soll in Teilbereichen der Terrasse eine Holzpergola entstehen. Unterhalb der Terrasse an der Grundstücksgrenze wird ein Fahrradschuppen neben der Doppelgarage ergänzt.

Die Terrasse soll in Holz, bzw. Holz-Stahlbauweise errichtet werden und erreicht insgesamt eine Grundfläche von 86,8 m² einschließlich der geplanten ca. 16 m² großen Pergola.

Der Gemeinderat diskutiert intensiv den Antrag. Negativ gesehen wird auch der vorgesehene „Lärmschutz“ mit 2 m Höhe.

Beschluss:

Die geplante Terrasse mit Lärmschutz und die Grundfläche der Pergola überschreiten die faktische Baulinie zur Etterschlager Straße und fügen sich aufgrund der Länge, Höhe und Grundfläche nicht in die nähere Umgebung ein.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

8.6. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Fl.Nr. 510/7, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 35

Sachvortrag:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Grundstücksgröße: 950 m². Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR).

Das Bestandsgebäude mit ca. 134 m² soll abgebrochen und durch einen Neubau „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage“ ersetzt werden. Das Einvernehmen zu den bisherigen Anträgen wurde vom Gemeinderat nicht erteilt (GR-Beschluss vom 26.07.2021 und 13.12.2021).

Bzgl. der Grundfläche des Hauptgebäudes wurde dem Bauwerber empfohlen, sich an den genehmigten Vorbescheid mit einer max. Grundfläche von 138 m² sowie einer max. Länge von 12 m für das Hauptgebäude straßenseitig zu orientieren (Bescheid LRA vom 02.09.2020, AZ: 40-V-2020-65-5). Bzgl. der beantragten 3-Geschossigkeit kann als Referenzgebäude das Nachbargebäude auf dem Grundstück der Fl.Nr. 510, Gemarkung Steinebach, herangezogen werden.

Die erforderlichen vier Stellplätze werden in Form von einer Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Das Bauvorhaben entspricht bzgl. der Grundfläche von max. 138 m² sowie der Länge von 12 m für das Hauptgebäude dem genehmigten Vorbescheid.

Der Gemeinderat bemerkt positiv, dass nun endlich eine Lösung gefunden wurde, die noch Durchsichten zum See erlaubt.

Die Verwaltung wird gebeten, sich bei der Planerin zu erkundigen, wozu die teilweise Anhebung des Dachs an der Südfassade dient.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt, vorbehaltlich des Nachweises der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.7. Bauantrag: Erweiterung eines bestehenden Laternengeschosses eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl.Nr. 998, Gemarkung Steinebach, Seestraße 71

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 998 befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB. Einem Antrag auf Erweiterung des bestehenden Laternengeschosses und Anbau eines Balkons hatte der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.01.2022 das Einvernehmen nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 07.06.2022 hat das Landratsamt dem Antragsteller mitgeteilt, dass das Vorhaben aus folgenden Gründen nicht genehmigungsfähig ist:

- Die Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines Wohnhauses auf bis zu höchstens 2 Wohnungen) liegen nicht vor, da die Erweiterung im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Familie mit drei Kindern nicht angemessen sei. Das Landratsamt hält, unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtsprechung, eine Wohnfläche von 145 m² für angemessen. Diese sei im Bestand mit 174 m² bereits überschritten. Die geringfügige Erweiterung von 14,36 m² wird daher für nicht genehmigungsfähig erachtet.
- Zudem beeinträchtigt das Vorhaben durch seine Wesensfremdheit die natürliche Eigenart der Landschaft i.S. des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, die von Bäumen und Wiesen geprägt sei.

Der Eigentümer hat nun einen neuen Antrag eingereicht.

Die Erweiterung des bestehenden Laternengeschosses soll nun ausschließlich in westlicher Richtung zum See hin ausgeführt werden. Das Laternengeschoss soll in diesem Bereich nach Westen bis zur Hauskante nach vorne gezogen werden. Die Belichtung erfolgt über vier zusätzliche Dachflächenfenster. Statt bisher 14 m² beträgt die Wohnflächenerweiterung, die im Wesentlichen durch Erhöhung der Raumhöhe für ein Arbeitszimmer erreicht wird, nun ca. 7 m².

Ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergibt sich nicht.

Für bereits im Bestand vorhandene Überschreitung der Abstandsfläche zum nördlichen Nachbarn Fl.Nr. 997 wird eine Abstandsflächenübernahme vorgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Vorhaben zugestimmt werden, da es sich nunmehr nur um eine geringfügige Erweiterung der Wohnfläche handelt und die geringfügigen baulichen Änderungen, die zur Seestraße nicht sichtbar sind, nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Erscheinungsbilds führen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass hier ein Bezugsfall entsteht, auf den sich andere Eigentümer im Bereich westlich der Seestraße berufen könnten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 3

8.8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau zweier Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 40

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße: 661 m². Darstellung im Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Es liegen zwei Varianten für den Antrag auf Vorbescheid vor:

In der Variante 1 wird das Einfamilienhaus 1 (GR 78,20 m²) unmittelbar im Einmündungsbereich Etterschlager Straße/ Am Teilsrain situiert. Das Einfamilienhaus 2 (GR 71,40 m²) im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 506/2.

In der Variante 2 wird das Einfamilienhaus 1 im östlichen Bereich des Grundstücks situiert.

Die Zufahrt für das EFH 1 erfolgt für die Ortsstraße „Am Teilsrain“ = Bestand. Für das EFH 2 ist eine neue Zufahrt von der Ortsstraße „Am Teilsrain“ geplant.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. *Ist die Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, gemäß den beiliegenden Bauplänen bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die geplante Bebauung mit zwei Einzelhäusern ist zu massiv für das kleine Grundstück mit 661 m² und widerspricht dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, wonach eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für ein Einzelhaus vorhanden sein soll. Es wird ein Doppelhaus empfohlen.
2. *Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen einer Länge von 12,5 m einer Breite von 7,8 m einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 8,59 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Geviert östlich der Etterschlager Straße, Am Teilsrain und zum Kuckucksheim sind Firsthöhen von max. 7,80 m und Wandhöhen von max. 5,50 m vorhanden. Einer unmittelbaren Errichtung im Einmündungsbereich Etterschlager Straße und Kuckuckstraße wird nicht zugestimmt. Die Gemeinde plant in diesem Einmündungsbereich Querungshilfen für Fußgänger.

Der Einmündungsbereich soll neu gestaltet und verkehrssicher gestaltet werden. Die unmittelbare Neuerrichtung eines Einfamilienhauses im Einmündungsbereich gefährdet den fließenden Verkehr durch einen eingeschränkten Sichtwinkel.

3. *Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, einer Länge von 12,5 m, einer Breite von 7,8 m, einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,59 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Begründung ist analog zu Frage 2.
4. *Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, einer Länge von 11,5 und einer Breite (Abstand zur Straße am Teilsrain ca. 2,25 m²) einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,59 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Begründung ist analog zu Frage 2. Die Situierung mit einem Abstand zur Straße am Teilsrain mit ca. 2,25 m² ist unzulässig, wegen Überschreitung der faktischen Baulinie.
5. *Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, einer Länge von 11,5 m einer Breite von 7,8 m, einer Wandhöhe von 6,74 m, einer Dachneigung 36 ° und einer Firsthöhe von 9,21 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Begründung ist analog zu Frage 2.
6. *Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, einer Länge von 11,5 m, einer Breite von 7,8 m, einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 8,47 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Begründung ist analog zu Frage 2.
7. *Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, einer Länge von 10,5 m, einer Breite von 6,8 m (Abstand zur Straße Am Teilsrain ca. 2,23 m²) einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,47 m auf der Fl.Nr. 506/2, Gemarkung Steinebach, bauplanungsrechtlich zulässig?*
 - Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der angefragten Kubatur ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Begründung ist analog zu Frage 2. Die Situierung mit einem Abstand zur Straße am Teilsrain mit ca. 2,23 m² ist unzulässig, wegen Überschreitung der faktischen Baulinie.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt. Die angefragte Situierung von 2 Baukörpern sowie das Maß der Nutzung der angefragten Einzelbaukörper (Wand- und Firsthöhe) fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Zur Begründung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Fragen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

8.9. Antrag auf Vorbescheid: Ersatz-Neubau einer Wohnhaushälfte, Fl.Nr. 699/1, Gemarkung Steinebach, Auinger Str. 40

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereich, Landschaftsschutzgebiet). Grundstücksgröße 756 m².

Auf dem Grundstück existieren aktuell 2 baulich getrennte Wohneinheiten in einem L-förmig angeordneten Gebäude. Die südliche eingeschossige Wohneinheit wurde 1973 genehmigt und ist gem. beigefügtem Gutachten eines Sachverständigenbüros nicht sanierbar. Geplant ist ein energetisch und technisch zeitgemäßer Ersatzbau zur Nutzung durch die Antragstellerin.

Für ein im Jahr 2020 eingereichten Antrag auf Vorbescheid wurde das Einvernehmen seitens der Gemeinde nicht erteilt (Entscheidung nach Art. 37 Abs. 3 GO Corona bedingt). Nach Einschätzung des Landratsamtes war der damalige Antrag mit einer Wandhöhe von 4,97 m nicht genehmigungsfähig. Ebenso fehlt die langjährige Eigennutzung der Antragstellerin.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich grundsätzlich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Jedoch erfüllt das geplante Vorhaben keiner der in dieser Vorschrift aufgeführten Privilegierungstatbestände. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörthsee, welcher für das Baugrundstück landwirtschaftliche Fläche vorsieht.

Das bestehende eingeschossige Wohngebäude wurde 1974 vom Landratsamt Starnberg genehmigt.

Durch den Neubau wird die im Bestand vorhandene Grundfläche von 97,56 m² um 9,30 m² unterschritten. Laut Plan, welcher dem Antrag zugrunde liegt, soll die Wandhöhe von 2,95 m auf 4,32 m erhöht werden.

Die vorgesehene Wohnfläche im Neubau beträgt ca. 115 m² für eine vierköpfige Familie.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die geplanten Erweiterung/ der Ersatzbau teilprivilegiert i.S. des § 35 Abs. 4 Nr. 2 oder 5 BauGB zulässig sein.

Die geplante Wohnfläche von ca. 115 m² erscheint für eine vierköpfige Familie angemessen. Der Anbau wird zwar ca. 1,4 m höher als der Altbestand, scheint aber im Vergleich zum bestehenden Wohngebäude noch angemessen.

Das Gebäude soll weiterhin für den Eigenbedarf der Familie der Eigentümer genutzt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird erteilt unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 oder 5 BauGB vorliegen und im weiteren Verfahren die erforderlichen Nachweise erbracht werden können.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

8.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Straße 29 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksgröße: 855 m².

Das Architekturbüro hat nach der Sitzungseinladung um ein Gespräch mit dem Bauamt gebeten. Als Ergebnis wurde die bisherige Planung hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen verkleinert. Die Situierung des Hauptgebäudes betreffend der faktischen Baulinie nach Westen entspricht nun den Nachbargebäuden.

Folgende Fragen zum Antrag auf Vorbescheid werden gestellt:

1. Ist die Bebauung der Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, mit einem Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen UG; EG und einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Lage der beabsichtigten Bebauung, wie auf beiliegender Planskizze dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Die Erschließung soll nicht Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid sein.

Beantragt wird eine talseitige Wandhöhe von 7,60 m (bisher: 8 m), eine Firsthöhe von 10,75 m (bisher 11,15 m) mit einer Dachneigung von 35 °. sowie eine Grundfläche des Wohnhauses mit 126 m² zzgl die Grundfläche von der Doppelgarage mit 33 m² und Zufahrten von 50 m².

Vergleich Umgebungsbebauung:

Antrag VB	Etterschlager Str. 31a	Etterschlager Str. 25
WH talseitig 7,60 m	WH talseitig 7,7 m	WH talseitig 7,10 m
FH: 10,75 m	FH 10,50 m	FH 10,9 m
GR: 126 m	GR: 97,00 m	GR: 132,00m ²

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben fügt sich mit der dargestellten talseitigen Wandhöhe, Firsthöhe und Grundfläche in die Umgebungsbebauung ein. Im Bauantrag sind vorhandenes und geplantes Gelände darzustellen. Zur Etterschlager Straße hin ist das Gelände so zu modellieren, dass kein Eindruck der Dreigeschossigkeit entsteht.

Beschluss:

Zu Frage 1:

Die Bebauung der Fl.Nr. 516/19 mit einem Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (UG und EG) und einem Dachgeschoss (kein VG) ist planungsrechtlich zulässig. Abgrabungen in größerem Ausmaß sind nicht zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt.

Zu Frage 2:

Die Lage der beabsichtigten Bebauung wie auf der Planskizze dargestellt ist planungsrechtlich zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Die Prüfung der gesicherten Erschließung ist nicht Gegenstand des Antrags.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

9. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee

TOP entfallen

10. Information der 1. Bürgermeisterin

Sachverhalt:

- Beim Neubau Verband Wohnen in der Straße Zum Kuckucksheim werden derzeit die Wohnungen bezogen. Es kommt noch einmal zu Behinderungen durch parkende PKW/LKW. Die 1. Bürgermeisterin möchte hier danach ein Halteverbot und eine Tempo 30 Beschränkung anordnen. Damit besteht seitens des gesamten Gemeinderats Einverständnis.
- Die Gemeinde Tutzing hat mit dem KDZ eine Vereinbarung getroffen über das Abschleppen von Fahrzeugen in Straßen, die durch Rettungsfahrzeuge nicht mehr befahren werden können. Die Gemeinde wird sich näher informieren und dies ebenfalls für 2023 vorsehen. Die Vereinbarung der Gemeinde Tutzing geht den Gemeinderäten noch zu.

11. Information der Referenten

Sachverhalt:

Der Referent für Verkehrsangelegenheiten informiert:

- Der Fahrradschutzstreifen in der Etterschlager Straße wird derzeit aufgebracht. Die Presse wird gebeten, darüber informieren Da sich die eingelegten Markierungen erst abfahren müssen, wird es in der ersten Zeit zu Geräuscentwicklungen kommen.
- Das Stattradeln war mit 118 Teilnehmern, 17 Teams und 17.000 gefahrenen Kilometern ein großer Erfolg.

12. Verschiedenes

Sachvortrag:

Ein Gemeinderat fragt nach dem Antrag der Volleyballabteilung des SC Wörthsee zur Hallennutzung der Schulturnhalle am 09./10. 09. 2022. Dieser müsste der Verwaltung vorliegen.

Der Verein hat die Möglichkeit ein Vorbereitungsspiel der WWK Volleys Herrsching (1. Bundesliga) auszutragen. Die Abteilung übernimmt die gesamte Organisation.

Es ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, maximal 199 Personen Einlass zu gewähren. Die erforderlichen Auflagen würden erfüllt.

Nach Turnierende wird die Hallenreinigung übernommen. Mit dem Hausmeister der Schule ist alles bereits abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der beatragten Nutzung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

Ende der Sitzung: 23:00 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung