



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 14.12.2022	
Beginn:	20:00 Uhr	
Ende öffentlicher Teil	22:00 Uhr	Sitzungsende: 22:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2022
2. Bekanntgabe der am 14.11.2022 und 16.11.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Vereidigung von Herrn Peter Gabler als Gemeinderat
4. Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Windkraftanlagen (Windräder) östlich des Ortsteils - Etterschlag
5. Neubesetzung der Ausschüsse durch das Nachrücken eines Gemeinderatsmitgliedes aus der Liste der CSU
6. Benennung eines neuen Referenten für Kultur und Veranstaltungen
7. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
8. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Am Teilsrain“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 9.1. Bauantrag: Umbau und Erweiterung einer Arztpraxis, Fl.Nr. 369, 910/43, Gemarkung Steinebach, Bahnhofstraße 4
 - 9.2. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Ateliers, Fl.Nr. 409/4, Burgselberg 1, Gemarkung Steinebach
 - 9.3. Bauantrag: Errichtung einer Doppelhaushälfte, Beseitigung Altbestand, Fl.Nr. 1448/8, Sylvester-Hörndl-Str. 12, Gemarkung Etterschlag
 - 9.4. Bauantrag: Abriss der Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fl.Nr. 421/11, Gemarkung Steinebach, Seglerweg 3
 - 9.5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 29 a
 - 9.6. Antrag auf Vorbescheid: Energetische Sanierung und Aufstockung von zwei Doppelhaushälften, Fl.Nrn. 99/54 und 99/31, Gemarkung Etterschlag, Lerchenstr. 9 und Grünlandstr. 35
 - 9.7. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport vom 02.03.2022, Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b, Anhörung zur Einvernehmensersetzung

- 9.8. Tektur: Antrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 509/5, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 41
10. Beschlussfassungen zu den Ergebnissen der Gemeinderatsklausur zur Entlastung der Verwaltung
11. Antrag der Initiative für Artenvielfalt - Beitritt der Gemeinde Wörthsee zur "Initiative für lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten"
12. Antrag der Fraktion CSU und FW: Aufhebung des Rettungsweges im Bereich des Seehaus Raabe
13. Antrag des SC Wörthsee auf Nutzung der Schulturnhalle für Fußballturniere
14. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
15. Information der 1. Bürgermeisterin
16. Information der Referenten
17. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Bürgerfragestunde:

Von den anwesenden Bürgern werden keine Fragen gestellt.

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 20:00 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 14.11.2022

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 14.11.2022 und 16.11.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Bekanntgabe 14.11.2022:

Der Auftrag für die Landschaftsbauarbeiten am Kirchenwirt wurde vergeben.

Der Gemeinderat hat beschlossen, aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde sich im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung (bis 2026) nicht an der von der Kath. Kirche geplanten Sanierung des Pfarrsaals zu beteiligen.

Bekanntgabe 16.11.2022:

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Widmungsbeschränkung für den öffentlichen Feld- und Waldweg (Alte Meilinger Straße) nicht zu ändern.

3. Vereidigung von Herrn Peter Gabler als Gemeinderat

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin gibt bekannt, dass Herr Peter Gabler schriftlich erklärt hat, das Amt des Gemeinderates anzunehmen.

Anschließend vereidigt die 1. Bürgermeisterin Herrn Peter Gabler gem. Art. 31 Abs. 5 GO mit den besten Wünschen auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit als Gemeinderat.

4. Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Windkraftanlagen (Windräder) östlich des Ortsteils - Etterschlag

Sachvortrag:

Am 16.11.2022 fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wörthsee ein Informationsgespräch bezüglich Windenergieanlagen (WEA) statt.

Gemäß dem gültigen Teilflächennutzungsplan Windkraft des Landkreises Starnberg sind im Gemeindegebiet Wörthsee Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen mit einer max. Höhe von 210 m ausgewiesen. Der Umgriff umfasst die Flurnummern: 821, 821/1, 821/2, 821/3, 819, 820, 822, 823, 824, 465, 471, alle Gem. Etterschlag.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht nötig. Für die Abweichung der größten Höhen der WEA können Genehmigungen über Befreiungen ermöglicht werden.

Ziel ist es, zur Umsetzung der Klimaziele und der Unabhängigkeit bei der Energieversorgung WEA mit den derzeit technisch vorgegebenen Höhen von ca. 260 m auszuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt für den Bereich der Flurnummern Fl.Nrn. 821, 821/1, 821/2, 821/3, 819, 820, 822, 823, 824, 465, 471, alle Gem. Etterschlag – einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Windenergieanlagen (WEA)“ – ohne Flächennutzungsplanänderung - aufzustellen

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

5. Neubesetzung der Ausschüsse durch das Nachrücken eines Gemeinderatsmitgliedes aus der Liste der CSU

Sachvortrag:

Das ausgeschiedene Gemeinderatsmitglied war Mitglied im Werkausschuss, im Ausschuss für Energie und Umwelt, im Rechnungsprüfungsausschuss und stellvertretendes Mitglied im Haupt- und Finanzausschuss.

Die Fraktion CSU schlägt folgende Neubesetzung vor:

Haupt- und Finanzausschuss	GR Gabler als Vertreter
Ausschuss für Energie und Umwelt	GR Kraus
Rechnungsprüfungsausschuss	GR Gabler
Werkausschuss	GR Gabler

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Besetzung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

6. Benennung eines neuen Referenten für Kultur und Veranstaltungen

Sachvortrag:

Das ausgeschiedene Mitglied des Gemeinderates war Referent für Kultur und Veranstaltungen.

Ob dieses Referat nachbesetzt wird, ist eine Entscheidung des Gemeinderates.

GR Hopmann wäre grundsätzlich bereit dieses Referat zu übernehmen. Konkrete Aufgaben müssten hier noch abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Berufung von GR Hopmann zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

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

TOP entfallen

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

TOP entfallen

9. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

9.1. Bauantrag: Umbau und Erweiterung einer Arztpraxis, Fl.Nr. 369, 910/43, Gemarkung Steinebach, Bahnhofstraße 4

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet. Grundstücksgröße: 1828 m².

Das kleine Gebäude ist Teil des ehemaligen Empfangs- und Stationsgebäudes des Bahnhofs Steinebach, Lokalbahn Pasing-Herrsching. Das Ensemble steht unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste unter D-1-88-145-21 als zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und erdgeschossigem Anbau in Formen des Heimat- und Jugendstils eingetragen.

Bisher wurde das kleine Gebäude als Praxis für Homöopathie genutzt. Der vorliegende Antrag beinhaltet den Umbau und Erweiterung als Arztpraxis. Der bisherige Eingangsbereich (17,39 m²) wird abgebrochen und durch einen neuen kleineren Eingangsbereich ersetzt. Der Anbau mit einer Grundfläche von 65 m² beinhaltet Räumlichkeiten für den Empfang, Wartezimmer, sanitäre und technische Anlagen. Die Ausführung erfolgt eingeschossig und als Flachdach. Die Gestaltung des Anbaus wurde vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen und befürwortet. Im Bestandsgebäude ist das Behandlungszimmer vorgesehen.

Im Bereich des geplanten Anbaus befindet sich ein Signalkabel der DB Netz AG.

Für den ehemaligen Grundstückseigentümer, die Deutsche Bahn AG, bestehen zur Sicherung der Bahnanlagen Grunddienstbarkeiten. Unter anderem sind in einem Bereich von 5 m (= Sicherheitsbereich) beiderseits der Dienstbarkeitsanlagen alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsanlagen beeinträchtigen könnten, insbesondere ist das Errichten von Bauten oder Anlagen sowie die Bepflanzung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Deutschen Bahn AG gestattet. Die Deutsche Bahn AG wurde von den Antragstellern beteiligt – die erforderliche Zustimmung steht noch aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Deutsche Bahn AG den Baumaßnahmen im Bereich der Signalleitung zustimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9.2. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Ateliers, Fl.Nr. 409/4, Burgselberg 1, Gemarkung Steinebach

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet. Grundstücksgröße 1.376 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein ortsbildprägendes Holzhaus mit Wandmalereien im Inneren.

Das bestehende Einfamilienhaus mit Nebengebäude wird abgebrochen. Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit separatem Atelier (186,46 m² + 36,9 m²), eines Nebengebäudes (6,70 m²), sowie eines Swimmingpools (20,56 m²) zzgl. Terrasse (11,8 m²).

Das „Atelier“ wird von den Eigentümern für private künstlerische Tätigkeiten genutzt (kein Gewerbe). Die talseitige Wandhöhe des Ateliers ist mit 4,14 m, einem Flachdach und eines offenen Stellplatzes geplant. Im nördlichen Bereich des Ateliers sind begrünte Stützmauern zur Hangsicherung vorgesehen. Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgt 2-geschossig zzgl. Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 4 Stellplätzen, des Weiteren Technik- und Abstellräume, sowie Fitnessraum mit Sauna. Das Untergeschoss tritt durch die geplante Geländemodellierung nicht als drittes Geschoss in Erscheinung.

Die Tiefgarage wird durch eine neue Zufahrt (21 m) über die Etterschlager Straße erschlossen. Die bisherige straßenmäßige Erschließung erfolgte über die Ortsstraße „Burgselberg“. Insgesamt werden 6 Stellplätze nachgewiesen. Eine zweite Zufahrt von der Etterschlager Straße zum Stellplatz im Bereich des Ateliers wird nicht befürwortet. Kritisch gesehen wird der Pool.

Für das Einfamilienhaus wird eine talseitige Wandhöhe ab OK Gelände von 6,05 m sowie eine bergseitige Wandhöhe von 3,05 m beantragt. Die Ausführung des Daches erfolgt als begrüntes Flachdach.

Vergleich des Bauvorhabens mit dem Nachbargebäude, Fl.Nr.: 409/7, Gemarkung Steinebach:

	Bauvorhaben Fl.Nr. 409/4	Nachbargebäude Fl.Nr. 409/7
Wandhöhe ab OK Gelände	6,05 m	6,05 m plus 2,61 m zurückgesetztes DG
Grundfläche Hauptgebäude	186,46 m ²	188,90 m ²

Ausgehend von dem Merkmal der Wandhöhe, der Geschossigkeit sowie der geplanten Grundfläche für das Einfamilienhaus einschließlich Nebengebäude finden sich innerhalb des Bezugsrahmens vergleichbare Gebäude (Grundstücke Fl.Nrn. 409/7, 409/2, 405/4 und 405/5, Gemarkung Steinebach).

Beschluss:

Der Niederschlagsnachweis für das Grundstück ist nachzureichen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Mit einer zweiten Zufahrt zur Staatstraße 2348 besteht kein Einverständnis. Das Landratsamt Starnberg wird gebeten, im Zuge der Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim die Bedenken der Gemeinde weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 5

9.3. Bauantrag: Errichtung einer Doppelhaushälfte, Beseitigung Altbestand, Fl.Nr. 1448/8, Sylvester-Hörndl-Str. 12, Gemarkung Etterschlag

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet. Grundstücksgröße 403 m².

Das Grundstück war ursprünglich im Umgriff des Baulinienplanes Nr. 1249 „Bebauungsplan-Siedlung Etterschlag“ in der Fassung vom 28.02.1953 dargestellt. Mit Schreiben vom 11.03.2020 stellte das Landratsamt fest, dass dieser Baulinienplan nicht mehr anwendbar ist, da die tatsächlich vorhandene, genehmigte Bebauung hinsichtlich der Baugrenzen und Baulinien dem ursprünglichen Planungskonzept eindeutig nicht mehr entspricht und diese in absehbarer Zeit auch nicht mehr verwirklicht werden kann. Die bauplanungsrechtliche Prüfung von Vorhaben im Plangebiet erfolgen daher künftig anhand von § 34 oder § 35 BauGB.

Auf dem Nachbargrundstück, Fl.Nr. 1448/7, Gemarkung Etterschlag, ist eine Doppelhaushälfte bereits genehmigt und errichtet worden (Bescheid LRA STA vom 04.04.1977, AZ: 3067/77). Beantragt wird nun die Errichtung der zweiten Doppelhaushälfte sowie die Beseitigung des Altbestandes auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1448/8, Gemarkung Etterschlag:

- Grundfläche 90,22 m² für das Hauptgebäude
- Traufseitige Wandhöhe: 6,29 m
- Firsthöhe: 9,10 m, Dachneigung 23 °
- Es werden zwei offene Stellplätze nachgewiesen.
- Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung liegt vor.

Die Grundfläche für das gesamte Doppelhaus von 210 m² wird kritisch gesehen, in diesem besonderen Fall wird eine positive Beurteilung empfohlen.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

9.4. Bauantrag: Abriss der Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fl.Nr. 421/11, Gemarkung Steinebach, Seglerweg 3

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude stellen überwiegend Badehütten bzw. Wochenendhäuser dar, die wegen der fehlenden dauerhaften Wohnnutzung kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. In der unmittelbaren Umgebung des o.g. Grundstücks befinden sich zwar vereinzelt Wohngebäude, diese Bebauung ist nach Ansicht der Verwaltung nicht ausreichend, um einen Bebauungszusammenhang anzunehmen. Daher die Bewertung eines Teils des Grundstücks als Außenbereich.

Das Bestandgebäude wurde ursprünglich als Wochenendhaus im Jahr 1942 errichtet. Es folgten Erweiterungen und eine spätere Nutzung als Wohnhaus (u.a. genehmigt LRA: 14.06.1962, AZ 792/62; 02.11.77, AZ 3539/77). Das bestehende eingeschossige Wohnhaus verfügt nach Aktenlage über eine Wohneinheit.

Beantragt wird ein Ersatzbau im Bereich des bisherigen Gebäudes als Mehrgenerationenwohnhaus mit drei Wohneinheiten. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt ca. 180 m². Für das Ersatzgebäude werden 236 m² Grundfläche, eine Wandhöhe von 5,77 m, Firsthöhe von 6,87 m mit einem 25 ° geneigten Dach beantragt. Die erforderlichen 5 Stellplätze werden nachgewiesen.

Die bisherige Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser sowie die Zufahrt erfolgte über das Privatgrundstück der Fl.Nr. 421/18, Gemarkung Steinebach. Die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser soll neu über die Seepromenade hergestellt werden. Eine Bestätigung der AWA Herrsching über die Anschlussmöglichkeit liegt vor. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über das Privatgrundstück der Fl.Nr. 421/18, Gemarkung Steinebach. Die Dienstbarkeiten für das Geh- und Fahrrecht sind nachgewiesen, ist aber sehr eng. Auch ist ein Wenden auf dem Grundstück kaum möglich.

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines Wohnhauses auf bis zu höchstens zwei Wohnungen) setzt voraus, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Eine Erweiterung mit 3 Wohnungen ist demnach nicht angemessen. Das Vorhaben ist auch nicht gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Das Bauvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörthsee, die Fläche ist überwiegend als Grünfläche ausgewiesen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9.5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 29 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksgröße 855 m². Beabsichtigt ist der Neubau eines Einfamilienhauses unter Einhaltung der Abstandsflächen.

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2022 erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen.

Das Landratsamt teilte dem Antragsteller mit Schreiben vom 15.09.2022 mit, dass der geplante Neubau des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 516/19, Gemarkung Steinebach, in den Außenbereich ragt und demnach nicht genehmigungsfähig ist. Das Landratsamt beurteilt die Linie zur Abgrenzung des Außenbereichs entlang der letzten zusammenhängenden Bebauung und zieht die Linie entlang der westlichen Gebäudekanten der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 514, 514/1, 514/9, 413 und 414/2, Gemarkung Steinebach.

Aufgrund der Ablehnung durch das Landratsamt soll durch den neuen Antrag auf Vorbescheid folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist eine Bebauung des Flurstücks 516/19, Gemarkung Steinebach“ mit einem Einfamilienhaus auf bestehender Hanglage
 - a) Mit Wandhöhen 7,50 m im Westen (Nachbargebäude Fl.Nr. 514/9 in 3-geschossiger Wirkung mit genehmigter Wandhöhe ca. 8,60 m über Geländebestand)
 - b) Mit Wandhöhen 3,50 m im Osten über Straßenniveau (Nachbargebäude Fl.Nr. 514/9 mit genehmigter Wandhöhe ca. 4,70 m über Straßenniveau)

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.

Vergleich bisheriger und neuer VB sowie Umgebungsbebauung:

Antrag alter VB	Aktueller Antrag VB	Etterschlager Str. 31a Fl.Nr. 514/9	Etterschlager Str. 25 Fl.Nr. 414/2
WH talseitig 7,60 m WH bergseitig 3,85 m	WH talseitig 7,50 m WH bergseitig 3,50 m	WH talseitig 7,70 m WH bergseitig 4,70 m	WH talseitig 7,20 m
FH 10,75 m	FH 10,65 m	FH 10,50 m	FH 10,90 m
GR 126 m²	GR 108 m²	GR 97,00 m²	GR 132,00 m²

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben fügt sich mit der dargestellten Wandhöhe, Firsthöhe und Grundfläche in die Umgebungsbebauung ein. Im Bauantrag sind vorhandenes und geplantes Gelände darzustellen. Zur Etterschlagener Straße hin ist das Gelände so zu modellieren, dass kein Eindruck der Dreigeschossigkeit entsteht. Die Außenbereichslineie wird vom Nachbargebäude an der westlichen Gebäudekante des Balkons dargestellt. Ob die Außenbereichslineie vom Balkon als Gebäudeteil, oder von der westlichen Gebäudekante des Hauptgebäudes verläuft soll mit diesem Antrag geklärt werden.

Beschluss:

Zu Frage 1 a)

Die Bebauung des Flurstücks 516/19 mit einem Einfamilienhaus auf bestehender Hanglage mit einer Wandhöhe von 7,50 m im Westen (talseitig) ist planungsrechtlich zulässig. Abgrabungen in größerem Ausmaß sind nicht zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Zu Frage 1 b)

Die Bebauung mit einer Wandhöhe von 3,50 im Osten über Straßenniveau ist zulässig. Abgrabungen in größerem Ausmaß sind nicht zulässig. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Zu Frage 2)

Das Einvernehmen über die Lage der beabsichtigten Bebauung wie auf beiliegender Planskizze wird erteilt.

Hinweis:

Die Prüfung der gesicherten Erschließung ist nicht Gegenstand des Antrags.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9.6. Antrag auf Vorbescheid: Energetische Sanierung und Aufstockung von zwei Doppelhaushälften, Fl.Nrn. 99/54 und 99/31, Gemarkung Etterschlag, Lerchenstr. 9 und Grünlandstr. 35

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Voraussetzung: § 34 BauGB. Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet.

Die auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 99/31 und 99/54 im Bestand vorhandenen Doppelhaushälften befinden sich im Einmündungsbereich Grünlandstraße/Lerchenstraße und wurden mit Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 14.03.1972 genehmigt (AZ: 3556/71). Grundstücksgröße: Grünlandstraße 35 = 542 m², Lerchenstraße 9 = 502 m².

Die Doppelhaushälften sollen energetisch saniert und für die Nutzung als Mehrgenerationenhäuser mit einem Obergeschoss und Dachgeschoss aufgestockt werden. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Wandhöhe Bestand: ca. 3,30 m First Bestand: 5,95 m. Wandhöhe neu 6,50 m, First neu: 9,00 m.

Die Antragsteller wollen im Vorfeld weitergehender Planungen das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB abklären:

1. Wird der Aufstockung der beiden bestehenden Doppelhaushälften bauplanungsrechtlich zugestimmt?
2. Wird einer geplanten Höhenentwicklung der Doppelhaushälften mit EG + OG – DG wie in der Vorbescheidsplanung dargestellt, somit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m bauplanungsrechtlich zugestimmt?

3. Wird bei den beiden Doppelhaushälften der Ausbildung jeweils eines Balkons im OG auf der Südseite mit einer Tiefe von ca. 1,6 m und einer Breite von ca. 5,5 m über den im EG eingerückten bestehenden Terrassenflächen bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Zu 1.:

Die Aufstockung des Doppelhauses mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9 m fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein – ein Referenzgebäude welches beide Maße vorweist ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Zu 2:

Ausgehend von dem Merkmal der Wandhöhe, der Firsthöhe sowie der vorhandenen Grundfläche von insgesamt 306 qm des Doppelhauses finden sich innerhalb des Bezugsrahmens keine vergleichbaren Gebäude. Eine positive Entscheidung für die geplante Höhenentwicklung kann aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht erteilt werden.

Zu 3:

Vergleichsfälle im prägenden Gebiet mit einer Grundfläche von 306 qm sind nicht vorhanden. Der Ausbildung eines Balkons im OG auf der Südseite kann bauplanungsrechtlich nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Frage 1:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Frage 2:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Frage 3:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Hinweise für das Landratsamt:

Die Eigentümer der zweiten Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 99/31, Grünlandstraße 35, Gemarkung Etterschlag, ziehen mit Schreiben vom 13.11.2022 das Einverständnis zur Aufstockung ihrer Doppelhaushälfte zurück. Aktuell besteht kein Interesse an einer Vergrößerung.

Die Nachbarn des Grundstücks der Fl.Nr. 100/3, Fasanenweg 12, Gemarkung Etterschlag, erheben Bedenken bezüglich der Beschattung und Einschränkungen für die geplante Photovoltaikanlage durch das Bauvorhaben (Schreiben vom 21.11.2022).

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

9.7. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport vom 02.03.2022, Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b, Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Am 06.04.2022 wurde die Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Fl.Nr. 903/48, Gemarkung Etterschlag, Wörthseestraße 34 b im Gemeinderat behandelt.

Zu den beantragten Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthsee – Alpenblick“ erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen nicht:

1. Befreiung von der Festsetzung A 6.2 Satz 1 für die Unterschreitung der Minstdachneigung von 20 ° um 0,8 auf 19,2°
2. Ausnahme von der Festsetzung A 4.3 Satz 2 zur Überschreitung der Baugrenze um 1,455 m für die Errichtung eines Balkons
3. Ausnahme von der Festsetzung A 4.3 Satz 2 zur Überschreitung der Baugrenze um 0,325 für die Errichtung von Außentreppen.

Zu 1:

Der Antrag auf Befreiung wurde zurückgenommen – die Dachneigung wurde auf die Minstdachneigung von 20 ° geändert.

Zu 2 und 3:

Das Landratsamt vertritt die Auffassung, dass es sich bei dem Balkon und der Außentreppe unstrittig um Gebäudeteile mit geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt. Eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich. Die Überschreitung der Baugrenze um 1,455 m für die Errichtung eines Balkons um 0,325 m für die Errichtung einer Außentreppe kann zugelassen werden.

Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat. Das Landratsamt Starnberg beabsichtigt deshalb, die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern ihm keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.

Stellungnahme Verwaltung:

Da es sich um geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen handelt wird empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 1

9.8. Tektur: Antrag auf Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 509/5, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 41

Sachvortrag:

Für den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen nicht (GR-Beschluss 21.02.2022). Mit Bescheid vom 13.09.2022 ersetzte das Landratsamt Starnberg das gemeindliche Einvernehmen. Der Gemeinderat beschloss am 19.09.2022 gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 13.09.2022 zu klagen. Klageerhebung erfolgte am 28.09.2022.

Zwischenzeitlich erfolgte ein Kompromissvorschlag des Antragsstellers. Das Bestandsdach sowie die Süd- und Ostfassade werden weitestgehend unverändert belassen. Lediglich die zu primär energetischen Sanierung erforderliche Schließung des im Bestand bestehenden Fassadeneingriffs auf der Südseite wird beibehalten.

Der Gemeinderat stellte sein Einvernehmen in Aussicht (GR-Sitzung 14.11.2022, n.ö.).

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Tektur wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

10. Beschlussfassungen zu den Ergebnissen der Gemeinderatsklausur zur Entlastung der Verwaltung

Sachvortrag:

In der Klausur des Gemeinderates am 21. und 22.10.2022 war vor allem der Einblick des Gemeinderates in die vielfältigen Aufgaben der Verwaltung ein Thema. Die Niederschrift dazu ist den Gemeinderäten in Kommsafe zur Verfügung gestellt worden.

Insbesondere durch das ISEK und der daraus resultierenden Umsetzung der Planungen sowie dem Bereich „Klimaschutz und neue Energien“ ist neben den allgemeinen Arbeiten der Verwaltung eine Vielzahl von Themenbereichen zu bearbeiten und kommt ständig neu hinzu. Bei vielen Aufgaben konnten hier große und gute Fortschritte erzielt werden, aber es gibt auch einige Aufgaben, die – insbesondere aufgrund der schlechten Personalsituation seit 2019/2020 – auf der Strecke geblieben sind und deren Umsetzung bzw. Bearbeitung nur verzögert geleistet werden kann.

Neben den Personalengpässen wird die Gemeinde auch durch die finanzielle Entwicklung eingebremst. Noch kann zwar die finanzielle Lage der Gemeinde als gut bezeichnet werden. Durch die stark ansteigenden Bau- und Finanzierungskosten, die Inflation, die stark ansteigenden Energiekosten sowie der voraussichtlich stark ansteigenden Kreisumlage muss bei der Haushalts- und Finanzplanung sehr genau darauf geachtet werden, was zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde gehört und was freiwillige Leistungen sind, die nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit (personell und finanziell) in Angriff genommen werden können, um auch zeitnah eine Umsetzung zu schaffen.

In der Klausur wurden dann Grundlagen erarbeitet, die als Richtlinien für die Verwaltung dienen sollen, um auch dem Bürger – ohne jeweilige Befassung des Gemeinderates – zu vermitteln, dass dieses Thema derzeit nicht aufgegriffen werden kann und keine so hohe Priorität hat.

Im Einzelnen sind das folgende Bereiche, die vor allem das chronisch personell unterbesetzte Bauamt betreffen:

1. Bebauungspläne, deren Aufstellung/Änderung zwar beschlossen ist, die aber vor allem privaten Bauinteressen dienen:

- BBauPl. Nr. 12. 2 – Änderung „Etterschlag-Süd“
- BBauPl. Nr. 66 – Bereich Fl.Nr. 922/2 und Umgebung
- BBauPl. Nr. 78 – Buchenweg-Ost

2. Bebauungspläne, deren Aufstellung/Änderung zwar beschlossen ist, die aber aus verschiedenen Gründen in der Umsetzung stocken:

- BBauPl. Nr. 58 „Stege“
- BBauPl. Nr. 75 „Wohnen am Quartiersplatz“
- BBauPl. Nr. 79 „Östlich St.-Florian-Weg“ – Klärung Entwässerung hat Vorrang

3. Anfragen zur Neuausweisung von Bauland, insb. im Außenbereich

4. Rahmenplanungen zur Innenverdichtung

5. Erteilung von Ausnahmen bzw. Befreiungen bei Bebauungsplänen, die weniger als 5 Jahre in Kraft sind und neu zu bauende Gebäude betreffen

6. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen

Auf der Klausur wurde vorgeschlagen, diese Planungen bis zum Ende dieser Legislaturperiode (April 2026) zurückzustellen. Dies erscheint aber ohne erneute Entscheidung des Gemeinderates zu lange. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bearbeitung der o.g. Projekte bis 30.06.2024 zurückzustellen. Sollten vorher die personellen Engpässe gelöst werden können, erfolgt selbstverständlich eher eine Neuentscheidung des Gemeinderates.

7. Die Umsetzung folgender Punkte soll ebenfalls in Angriff genommen werden:

- Bauamt und ggfalls auch andere Bereiche nicht zu allen Dienstzeiten telefonisch erreichbar, sondern nur zu bestimmten Zeiten
- Kundenverkehr nur mit Terminvergabe (außer EWO/Kasse)

- Sofortige Rückweisung unvollständiger Anträge
- Noch stärkere Einbeziehung der beauftragten Büros bei der Bauleitplanung
- Firmen in die Pflicht nehmen, vorgegebene Bearbeitungszeiten der Verwaltung im Vorlauf einzuhalten
- Einschränkung bei gemeindlichen Veranstaltungen

8. Einbeziehung einzelner Gemeinderatsmitglieder für Arbeitskreise zur Erledigung von Vorarbeiten (z.B. Verkehr, Erarbeitung Kriterien für Wohnungsvergabe Kirchenwirt)

9. Im Weiteren soll geprüft werden, ob sich einzelne Aufgaben auch outsourcen lassen oder Synergien geschaffen werden können durch interkommunale Zusammenarbeit.

10. Personalgewinnung optimieren

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt den auf der Klausur erarbeiteten Grundlagen, die zusammenfassend von der Verwaltung aufgezählt worden sind. Der Gemeinderat stimmt zu, dass bei der derzeitigen personellen Besetzung die im Sachvortrag genannten Punkte 1 – 6 bis zum 30.06.2024 zurückgestellt werden. Sollte die personelle Aufstellung der Verwaltung früher eine Neubewertung der Lage zulassen, erfolgt eine Neubefassung des Gemeinderates.

Die Umsetzung der Punkte 7 – 10 ist – soweit möglich – in Angriff zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

11. Antrag der Initiative für Artenvielfalt - Beitritt der Gemeinde Wörthsee zur "Initiative für lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten"

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 28.11.2022 hat die Initiative für Artenvielfalt beantragt, dass sich die Gemeinde Wörthsee der Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeiten“ anschließen möge.

Wie im Gemeinderat kürzlich festgestellt wurde, ist im bebauten Gemeindegebiet mit wenigen Ausnahmen für Gemeindestraßen Tempo 30 festgesetzt oder ganze Gebiete als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Teilweise gilt Tempo 30 auch auf der St 2348, allerdings auf der Basis begründeter Gefahrenbereiche. Ausnahmen bilden Privatwege oder gekieste Straßen/Wege.

Wegen dieser Situation hat sich der Gemeinderat wohl auch noch nicht abschließend mit der Frage auseinandergesetzt, ob Tempo 30 in ganz Wörthsee gelten soll. Falls der Gemeinderat dies beschließen sollte, darf bezweifelt werden, dass das Staatliche Bauamt einer solchen Festsetzung für die gesamte Staatsstraße zustimmen würde.

Ein Beitritt zur Initiative „Lebenswerte Gemeinden“ täte niemandem weh, wäre allerdings auch ohne weitere Konsequenz.

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Beitritt ab.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 7

12. Antrag der Fraktion CSU und FW: Aufhebung des Rettungsweges im Bereich des Seehaus Raabe

GR Bernhard ist als persönlich Beteiligter wegen eines unmittelbaren Vor- oder Nachteils gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Ausschluss von GR Bernhard zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 1

Sachvortrag:

GR Bernhard: Art. 49 GO

Im Juli 2017 hatte WA (Wörthsee Aktiv) einen Antrag auf die Anordnung von Halteverbotten gestellt. Es entstand ein Mix aus eingeschränktem und absoluten Halteverbotten.

Im Rahmen einer Verkehrsbegehung am 03.06.2020, an der auch der Verkehrsreferent teilgenommen hat, wurde für den Bereich der Seestraße die Ausweisung einer Fahrradstraße angeregt. Diverse Bilder haben belegt, dass es zu sehr engen Fahrsituationen in der Seestraße durch beidseitig, versetzt parkende Fahrzeuge kommt oder bei einseitigem Parken, die Holzpfeiler, die den Gehwegbereich teilweise abtrennen die Durchfahrt einengen. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung am 01.07.2020 einstimmig unter TOP 12 beschlossen, beidseitig ein absolutes Halteverbot mit Zusatzzeichen „Rettungsweg“ anzuordnen.

Im Sommer 2022 wurde nun durch den Pächter der Gaststätte des „Seehaus“ immer wieder in der Verwaltung nachgefragt, wie die Belieferung des Betriebes erfolgen soll. Angeblich haben mehrere Lieferfahrzeuge durch die kommunale Parküberwachung Strafzettel erhalten. Nachfragen durch die Verwaltung haben aber ergeben, dass im Bereich Seehaus/Seestr. 97 zwar Verwarnungen erteilt worden sind, aber weder nach Fahrzeugtyp noch Halter an Lieferfahrzeuge.

Da weder der Bebauungsplan noch die Baugenehmigung Aussagen zum Lieferverkehr enthält, aber für die Lösung dieses Themas, auch nach Rücksprache mit dem Verkehrsplaner, zunächst Sache des Betreibers bzw. Grundstückseigentümers ist, hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Umgestaltung des Parkplatzes erarbeitet, um den Lieferverkehr darüber abzuwickeln. Mit Schreiben vom 26.11.2022 hat der Grundstückseigentümer dann diverse Gründe vorgebracht, warum dem Vorschlag der Verwaltung nicht gefolgt werden kann. Mit e-mail vom 30.11.2022 haben dann die Fraktionen CSU und Freie Wähler (FW) beantragt, die Beschilderung „Rettungsweg“ in der Seestraße zwischen der Einfahrt Buchenweg und dem Lichtmasten vor dem Strandbad aufzuheben und das Zusatzschild „Lieferverkehr frei“ anzubringen.

Die Verwaltung sieht keine Änderung der Sach- und Rechtslage seit dem einstimmigen Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2020 (Gaststätte bestand auch damals schon) und empfiehlt daher den Antrag abzulehnen.

Hilfsweise könnte allenfalls auf der seeabgewandten Seite im Bereich der Einfahrten zum Parkplatz des Seehauses das absolute Halteverbot mit den Zusatzschildern aufgehoben werden. Die Lieferfahrzeuge müssten dann aber auch vor der bzw. den Einfahrten zum Parkplatz halten und weder Schüler noch andere Fußgänger würden durch die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge behindert. Lt. Aussage des Betreibers ist aber auch das problematisch, da der Lieferverkehr sich zeitlich kaum einschränken lässt. Im Rettungsfall könnten dann die Rettungsfahrzeuge über den Fußgängerstreifen ausweichen. Im Bereich der Einfahrten besteht auch kaum die Gefahr, dass andere Fahrzeuge hier parken, da der Streifen zwischen den Parkplätze Einfahrten sehr kurz ist. Das Liefern über die Seestraße hinweg ist auch zumutbar.

Im Zuge der Prüfung der Beschilderung wurde festgestellt, dass an den drei Zufahrtsstellen zur Fahrradstraße noch das Zusatzschild „LKW frei“ angebracht werden muss, denn sonst dürften diese tatsächlich nicht einfahren.

Im Gremium wird eingehend zu der Thematik diskutiert und verschiedenen Vorschläge gemacht. Diese betreffen nicht nur den Bereich unmittelbar am „Seehaus“ sondern den gesamten Bereich der Fahrradstraße.

Vorschläge z.B.:

- Markierung einer Ladezone/Lieferzone
- Markierung von Park- und Ladebereichen
- Tempo 20 km/h
- Entfernung des Baumes zwischen den Parkplätzeinfahrten zur Schaffung Ladezone auf seeabgewandter Seite

Die Verwaltung erklärt, dass diese Punkte mit dem Verkehrsplaner zu besprechen und von diesem zu prüfen sind. Es wird angestrebt, diese Unterlagen bis zur Sitzung Ende Februar zu haben.

Zurückstellung

13. Antrag des SC Wörthsee auf Nutzung der Schulturnhalle für Fußballturniere

Sachvortrag:

Der SC Wörthsee beantragt die Nutzung der Schulturnhalle zur Durchführung der jährlich stattfindenden Hallenturniere der Fußballabteilung am Wochenende 14. und 15. Januar 2023 und am Wochenende 04. und 05. Februar 2023. In den vergangenen Jahren kam es bei der Durchführung der Veranstaltung zu keinen Problemen. Ein evtl. notwendiger Winterdienst ist vom Veranstalter zu organisieren. Der vorherige Gemeinderat hatte für die künftigen Jahre das ok gegeben, wenn keine Probleme entstehen. Grundsätzlich sollte aber der jeweils neue Gemeinderat mit diesen Grundsatzentscheidungen befasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Durchführung der Hallenturniere zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Genehmigungsbescheide zu erstellen. Soweit es in den Folgejahren zu keinen grundsätzlichen Änderungen kommt, gilt der Beschluss auch für künftige Jahre bis zum Ende der Legislaturperiode am 30.04.2026.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

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

TOP entfallen

15. Information der 1. Bürgermeisterin

- Die Gehwegverbindung Weißlinger Straße / St2348 ist ab sofort wieder geöffnet.
- Über die Weihnachtszeit wird auch die Durchfahrtsmöglichkeit von der Weißlinger Str. zur St 2348 gegeben sein.
- Mit Schreiben vom 09.12.2022 hat das Landratsamt mitgeteilt, dass die Gemeinde Wörthsee für das Jahr 2019 beim MVV-Defizit eine Gutschrift i.H.v. € 10.062,21 erhält (wg. höherem Staatskostenzuschuss). Mit gleichem Schreiben wird mitgeteilt, dass das Defizit für 2020 bei € 140.181,87 liegt. Im HH 2022 sind lt. Beschluss vom 15.12.2021 € 135.000 eingestellt. Für das Defizit 2021 soll im Jahr 2023 ein Defizit i.H.v. € 141.639 eingestellt werden. Da das Schreiben erst gestern eingegangen ist, war eine Aufnahme auf der Tagesordnung nicht möglich.

16. Information der Referenten

TOP entfallen

17. Verschiedenes

- Der Feuerwehrverein Steinebach-Auing hat eine Drohne gekauft. Diese kam jetzt beim Großbrand in Weßling zum Einsatz und hat sich sehr gut bewährt.

Ende der Sitzung: 22:50 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung