



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 23.01.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:40 Uhr                      Sitzungsende: 21:30 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2022
2. Bekanntgabe der am 14.12.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
4. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
  - 4.1. Freistellungsantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage und Carport, Fl.Nr. 508/2, Gemarkung Etterschlag, Etterschlager Str. 36
  - 4.2. Bauantrag: Erteilung einer Baugenehmigung zur Dachanhebung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Etterschlag, Hintere Seestraße 25
  - 4.3. Bauantrag: Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit, Fl.Nr. 20/3, Gemarkung Steinebach, Am Bacherl 1 a
  - 4.4. Bauantrag: Ausbau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nrn. 918/1, 918/2, Gemarkung Etterschlag, Seeblick 17
  - 4.5. Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a
  - 4.6. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 12.05.2022: Erweiterung Terrasse am Hang, Fl.Nr. 412/10, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 20 a, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
  - 4.7. Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheids vom 09.12.2021; Ersatzbau Hausteil West, Anlage von 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 405/18, Gemarkung Steinebach, Am Steinberg 1, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
  - 4.8. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 06.09.2022; Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 412/28, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 24, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
5. Vorstellung von 2 Varianten zur Errichtung einer Container-Wohnanlage auf der Fl.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag
6. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
7. Information der 1. Bürgermeisterin

8. Information der Referenten
9. Verschiedenes

Die 1. Bürgermeisterin eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Presse und die Zuhörer. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates ist anwesend. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2022**

---

#### **Beschluss:**

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

### **2. Bekanntgabe der am 14.12.2022 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse**

---

- Der Gemeinderat hat ein Planungsbüro mit der Erstellung des BBauPl. Nr. 82 „Auing – südlich der Bahnlinie“ beauftragt.
- Der Gemeinderat hat den Vollausbau des Alltagsradweges entlang der S-Bahn nach Weßling abgelehnt.
- Der Gemeinderat hat den Übernahmen der prognostizierten Defizite für das Jahr 2023 von mehreren Trägern von Kinderbetreuungseinrichtungen zugestimmt.

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

---

TOP entfallen

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

---

#### **4.1. Freistellungsantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage und Carport, Fl.Nr. 508/2, Gemarkung Etterschlag, Etterschlag Str. 36**

---

#### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 70 „Etterschlag Straße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 513 und 508/2, Gemarkung Steinebach, rechtsverbindlich seit 24.07.2020. Grundstücksgröße Fl.Nr. 508/2: 7.605 m<sup>2</sup>, anteilig davon südliche Teilfläche 3.563 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben wurde als Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO eingereicht. Die bauaufsichtliche Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für erforderlich gehalten und soll im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (zulässig sind 6 WE), Tiefgarage und Carport.

Festgesetzt sind im Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss oder Terrassengeschoss. Die max. zulässige Wandhöhe von 6,7 m und Firsthöhe von 10,7 m sind ab dem Bezugspunkt von 580,0 müNN zu messen. Die max. zulässige Wandhöhe darf für zulässige Terrassengeschosse um max. 2,5 m überschritten werden. Das Bauvorhaben hält diese Vorgabe ein. Da der Bebauungsplan keine weiterführenden Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe enthält (z.B. die Höhen sind ab OK FFB EG zu messen) entsteht hier augenscheinlich eine Wandhöhe von 10,2 m (einschließlich Terrassengeschoss) und eine Firsthöhe von 11,7 m.

Es werden 5 Carport-Stellplätze sowie 5 Tiefgaragen-Stellplätze nachgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht eine gemeinschaftliche Tiefgarage für das Bestandsgebäude „Alte Villa“, Etterschlager Str. 36, und dem vorliegenden Neubau vor. Beantragt wird die Tiefgarage außerhalb der vorgesehenen Tiefgaragenfläche als zusätzliches Untergeschoss im Hauptgebäude. Die entstehende Viergeschossigkeit widerspricht den Grundzügen des Bebauungsplanes. Die geplante Zufahrt von der Etterschlager Straße entspricht dem Bebauungsplan.

Die Grundflächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und für die Tiefgaragenzufahrten werden überschritten.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück und wird durch die Vorlage eines Entwässerungsplans nachgewiesen. Eingereicht wird auch ein Baumbestandsplan mit Antrag zur Fällung einzelner Bäume/Sträucher und Neubepflanzung.

Im Gremium wird eingehend diskutiert, insbesondere über die Tiefgarage, aber auch über die Höhenentwicklung.

#### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

2. Die Überschreitung der Grundfläche sowie die viergeschossige Bauweise widerspricht dem Grundzug der Planung des Bebauungsplanes.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 3**

#### **4.2. Bauantrag: Erteilung einer Baugenehmigung zur Dachanhebung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Etterschlag, Hintere Seestraße 25**

---

#### **Sachvortrag:**

Das geplante Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines 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 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt:

- GR-Sitzung: 17.05.2021:  
Bauvoranfrage: Aufstockung mit Wohnraummehrung: kein Einvernehmen.
- GR-Sitzung: 15.11.2021: Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung mit Wohnraummehrung: kein Einvernehmen.
- GR-Sitzung: 20.07.2022: Bauantrag: Dachanhebung und Sanierung – kein Einvernehmen.

Die bisherigen Anträge beinhalten hauptsächlich eine Wohnraummehrung als Ziel. In dem vorliegenden Antrag wurde die Dachanhebung von ursprünglich beantragten 1,38 m auf eine Dachanhebung von 40 cm. reduziert. Der Antragsteller konnte in einem Vor Ortstermin am 14.12.2022 mit Vertretern des Kreisbauamtes und der Gemeinde glaubhaft versichert, dass die reduzierte Anhebung von 40 cm nur zur technischen Ertüchtigung (Lüftungsanlage) und energetischen Sanierung des Dachstuhls erforderlich ist.

Das Kreisbauamt signalisierte eine positive Genehmigungsfähigkeit. Zusätzliche Wohnflächen ergeben sich durch die Maßnahmen nicht. Des Weiteren ist eine Fassadendämmung von 18 cm geplant.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Grundlage hierfür ist die eingereichte Austauschplanung vom 06.12.2022.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**4.3. Bauantrag: Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit, Fl.Nr. 20/3, Gemarkung Steinebach, Am Bacherl 1 a**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Gebietsart: Dorfgebiet (MD), Grundstücksgröße: 617 m<sup>2</sup>.

Das bestehende Wohnhaus (E + D ) soll aufgestockt werden (EG, OG + D):

<b>Bestand</b>	<b>Neu</b>
3,91 m traufseitige Wandhöhe	6,53 m traufseitige Wandhöhe
6,50 m Firsthöhe	9,89 m Firsthöhe
28 ° Dachneigung	33 ° Dachneigung.
1 Wohneinheit	2 Wohneinheiten
112,33 m <sup>2</sup> Grundfläche 1	112,33 m <sup>2</sup> Grundfläche 1

Bezogen auf die Wand- und Firsthöhe findet das Bauvorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft sein Vorbild: Am Bacherl 4 und 4 a mit einer Wandhöhe von 6,95 m und einer Firsthöhe von 9,95 m. Der Zugang zur 2. Wohneinheit im 1. OG erfolgt über eine Außentreppe. Im Bestand sind 2 Stellplätze vorhanden, die erforderlichen neuen 2 Stellplätze werden an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Für das Vorhaben wird eine geringfügige Abstandsflächenübernahme von 0,255 m erforderlich. Die Erklärung zur Abstandsflächenübernahme von den Eigentümern des betroffenen Grundstücks Fl.Nr. 20/4, Gemarkung Steinebach, liegt vor.

Die Bestandsdachfläche wird gegenüber der neuen nicht verändert. Die neue Dachentwässerung wird wieder an den Bestand angeschlossen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**4.4. Bauantrag: Ausbau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nrn. 918/1, 918/2, Gemarkung Etterschlag, Seeblick 17**

---

**Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Darstellung im Flächennutzungsplan: WR (Reines Wohngebiet), Grundstücksgröße 1128,82 m<sup>2</sup>.

Für das Bauvorhaben „Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen“ verweigerte der Gemeinderat am 30.05.2022 sein Einvernehmen. Der Bauantrag wurde zurückgezogen.

Das vorliegende Bauvorhaben beinhaltet den Erhalt und Ausbau des bestehenden Einfamilienhauses. Der Bestand wird räumlich umgestaltet und erweitert. Durch die Sanierung erhöht sich die nördliche Traufhöhe von 2,90 m auf 3,31 m. Die südliche Traufhöhe erreicht ca. 6,30 m. Die Ausbildung als Flachdach bleibt unverändert. In der näheren Umgebung sind vergleichbare Wand- und Firsthöhen sowie Grundflächen vorhanden. Die Niederschlagswasser-Entsorgung erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels zwei Rigolen.

Erweiterung im Untergeschoss: ca. 109 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse 20 m<sup>2</sup>  
Erweiterung im Erdgeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse 64,74 m<sup>2</sup>  
Baukörper gesamte Grundfläche I: 283,62 m<sup>2</sup>

Für die zwei Wohneinheiten werden 4 Stellplätze nachgewiesen: 2 Garagenstellplätze und 2 offene Stellplätze. Die offenen Stellplätze werden teilweise auf dem Grundstückstreifen der Fl.Nr. 918/2, Gemarkung Etterschlag, errichtet, ebenso der gepflasterte Zugang zum Hauptgebäude, die Abstellfläche für Mülltonnen und die Zufahrt zur Doppelgarage. Der Bauherr ist Eigentümer der Teilfläche Fl.Nr. 918/2, Gemarkung Etterschlag.

Als gewidmete Teilfläche zur Ortsstraße „Seeblick“ ist das Grundstück Fl.Nr. 918/2, Gemarkung Etterschlag, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Als bauliche Anlage nach § 29 Abs. 1 BauGB zählen auch offene Stellplätze und Zufahrten.

Der Bauherr signalisierte die Bereitschaft, die offenen Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 918/1, Gemarkung Etterschlag, nachzuweisen. Auf den gepflasterten Zugang, die Abstellfläche für Mülltonnen sowie die versiegelte Zufahrt zu der Doppelgarage auf der Fl.Nr. 918/2, Gemarkung Etterschlag, verzichtet er nach mündlicher Aussage nicht, da in sein Eigentumsrecht eingegriffen wird.

Damit die Doppelgarage profilgleich an die Nachbargarage errichtet werden kann, könnte sich die Verwaltung eine Befreiung von Art. 3 der Garagensatzung zur Verkürzung des Stauraums von 5 m auf 3 m vorstellen.

Im Gremium wird aber die Meinung vertreten, dass diese Verkürzung des Stauraums nicht möglich ist.

Der Ausbau in der vorgestellten Art wird grundsätzlich befürwortet. Da aber die Stellplatzsituation und auch die Garagenanordnung nicht befürwortet wird, soll der Antrag nun insgesamt abgelehnt werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 13 Nein 3**

### **4.5. Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a**

---

#### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Grundstücksfläche: 233 m<sup>2</sup>. Grundfläche Bestand: 68,46 m<sup>2</sup>, Grundfläche geplant: 20,74 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt (GR-Beschluss vom 21.02.2022 und 30.05.2022). Das Einvernehmen wurde nicht erteilt. Das Landratsamt Starnberg lehnte das Bauvorhaben ebenso ab (Bescheid vom 30.09.2022 – 40-B-2022-394-5). Gründe waren unter anderem die fehlenden Abstandsflächen.

Änderung zu den bisherigen Anträgen:

- Der Keller wird geringfügig vergrößert: statt 32,31 m<sup>2</sup> >32,68 m<sup>2</sup>
- Im Erdgeschoss wird auf einen Carport und die Fahrradgarage verzichtet
- Die Grundfläche des Anbaus im Obergeschoss bleibt unverändert
- Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Anbau geplant.

Die Photovoltaikanlage ist in den Ansichten nicht dargestellt – soll aber lt. Aussage des Planers aufgeständert werden.

Es liegen zwei Einwände von den Nachbarn der Wohnanlage vor, hauptsächlich wegen der knapp bemessenen Zufahrt und der Beeinträchtigung der Gemeinschaftsfläche (Zufahrt) durch das geplante Bauvorhaben sowie auf das äußere Erscheinungsbild. Es werden hier bodenrechtliche Spannungen begründet.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Durch die Erweiterung werden nachbarschaftliche Belange berührt – insbesondere ist die Zufahrt zu den Nachbargrundstücken durch die Baumaßnahme nicht mehr gesichert.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 12.05.2022:**  
**4.6. Erweiterung Terrasse am Hang, Fl.Nr. 412/10, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 20 a, Anhörung zur Einvernehmensersetzung**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Grundlage: § 34 BauGB. Grundstücksgröße 925 m<sup>2</sup>. Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Gemeinde Wörthsee hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2022 verweigert. Als Begründung wurde vorgetragen, dass die geplante Terrasse mit Lärmschutz und die Grundfläche der Pergola die faktische Baulinie zur Etterschlager Straße überschritten und sich aufgrund der Länge, Höhe und Grundfläche nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Mit Schreiben vom 20.12.2022 teilt das Landratsamt mit, dass bei der Gesamtbetrachtung der Grundfläche, Höhenentwicklung und Geschossigkeit das Vorhaben sich im Wesentlichen an den Rahmen der umliegend bestehenden Bebauung hält. Als maßgebender Bezugsfall kann das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 410/16 (Etterschlager Str. 18) herangezogen werden:

Vergleich:

<b>Etterschlager Str. 20 a (Bauantrag)</b>	<b>Etterschlager Str. 18 (Bezugsfall)</b>
Grundfläche 280 m <sup>2</sup>	Grundfläche 263 m <sup>2</sup>
Max. Wandhöhe 8,79 m	Max. Wandhöhe 6,70
Max. Firsthöhe 8,30 m	Max. Firsthöhe 12,78 m
Zweigeschossige Wirkung	Zweigeschossige Wirkung.

Nach Rechtsauffassung des Landratsamtes bringt es der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB zwangsläufig mit sich, dass sich der Beurteilungsrahmen für künftige Vorhaben durch bauliche Veränderungen in der Umgebung verschieben kann. Das Vorhaben fügt sich damit gemäß den planungsrechtlichen Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB ein bzw. ist nach § 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 1 Buchst. B jedenfalls zulässig.

Eine faktische Baulinie i.S. von § 23 Abs. 2 BauNVO im Umgriff des Baugrundstücks ist nicht erkennbar. Bei Vorliegen einer faktischen Baulinie muss entsprechend dieser Vorschrift auf einer (gedachten) Linie unmittelbar angebaut worden sein, ein Vor – oder Zurücktreten von Gebäudeteilen darf nur ausnahmsweise und in geringfügigem Ausmaß vorhanden sein. Eine Baulinie zeichnet sich demnach gerade dadurch aus, dass sie durchgehend eingehalten wird. Die nähere Umgebung zeichnet sich allerdings eher durch eine uneinheitliche Bauweise aus. Der Abstand zwischen den Gebäuden in der näheren Umgebung und der Etterschlager Straße beträgt max. ca. 30 m und minimal ca. 7,60 m

Das Landratsamt vertritt deshalb die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu dem Bauantrag zu Unrecht verweigert hat.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Damit sich die geplante Erweiterung in die nähere Umgebung einfügt, müssen Gebäude vorhanden sein, die die Größe des Bauvorhabens bereits aufweisen. Insbesondere muss ein Gebäude vorliegen, das alle geplanten Kriterien (Grundfläche, Wand-, und Firsthöhe und geschossige Wirkung) aufweist. Eine Kombination von Größen aus verschiedenen Baukörpern in der Umgebung ist nicht zulässig, da sich dadurch eine ganz andere städtebauliche Wirkung ergibt. Der Bezugsfall „Etterschlager Straße 18“ weist keine vergleichbare Grundfläche in Kombination mit Wand- und Firsthöhe sowie zweigeschossiger Wirkung auf.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bezogen auf die faktische Baulinie ist nicht erkennbar. Die (gedachte) Baulinie wird durchgehend eingehalten. Die beantragte Erweiterung der Terrasse durchbricht diese Linie und wird zum Präzedenzfall für weitere bauliche Anlagen unmittelbar an der Etterschlager Straße.

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 11 Nein 5**

#### **4.7. Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheids vom 09.12.2021; Ersatzbau Hausteil West, Anlage von 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 405/18, Gemarkung Steinebach, Am Steinberg 1, Anhörung zur Einvernehmensersetzung**

---

#### **Sachvortrag:**

GR Bernhard: Art. 49 GO

Auf dem 838 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll das bestehende Wohnhaus durch einen Neubau ersetzt werden. Der Zwischenbau wird erhalten. Der Neubau mit Flachdach ist mit einer bergseitigen Wandhöhe von 6,43 m und talseitigen Wandhöhe incl. Stützmauer und zurückversetztes Laternengeschoss von 10, 41 m geplant.

Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen zu den Fragen

- 1) Planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzbaus mit einer Wohneinheit
- 2a) die Grundfläche
- 2b) die Bruttogeschossfläche
- 2c) die Längen und Breitenabmessungen
- 2d) die Wandhöhen

nicht (GR-Sitzung 15.11.2017).

Der Vorbescheid wurde vom Landratsamt genehmigt.

Unter Verweis auf den Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.2017 wurde das Einvernehmen zu der beantragten Verlängerung nicht erteilt. Die Entscheidung der Gemeinde Wörthsee erfolgte am 28.12.2021 auf dem Verwaltungsweg aufgrund der Fristsetzung durch das Landratsamt.

Das Landratsamt vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid zu Unrecht verweigert hat und beabsichtigt daher den Vorbescheid unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu verlängern.

Das Landratsamt benennt als Bezugsfall das Grundstück Fl.Nr. 405/16 (Am Steinberg 5), Gemarkung Steinebach:

- Grundfläche 213 m<sup>2</sup>
- Max. Wandhöhe: 8,0 m
- Max. Firsthöhe: 8,50 m
- 3-geschossige Wirkung

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung wird nicht erteilt. Der geplante Ersatzbau fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Die geplante Wandhöhe ist in der Umgebung nicht vorhanden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 4 Nein 11**

**4.8. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 06.09.2022; Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 412/28, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 24, Anhörung zur Einvernehmensersetzung**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Grundstücksgröße 1451 m<sup>2</sup>. Gebietsart: im Bereich der geplanten Bebauung: Allgemeines Wohngebiet, restliches Grundstück: Grünfläche/Außenbereich.

In der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2022 wurde der Änderungsantrag für eine Verschiebung und Höhersetzung des Gebäudes mit entsprechender Änderung des Geländes beantragt. Durch die Lage des Grundstücks in einer Mulde soll das Gebäude um 50 cm höhergesetzt und entlang der Außenbereichsgrenze um 50 cm. verschoben werden. Dadurch sollte auch gewährleistet werden, dass die Abstandsflächen auch in Bezug auf das gewachsene Gelände eingehalten werden.

Der Gemeinderat äußerte hinsichtlich der Höhenentwicklung Bedenken und verweigerte das Einvernehmen.

Das Landratsamt vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu der Tektur zu Unrecht verweigert hat. Als Bezugsfall zieht das Landratsamt das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 410 (Etterschlager Str. 16) heran:

### **Vergleich:**

<b>Etterschlager Str. 24 (Tektur)</b>	<b>Etterschlager Str. 16 (Bezugsfall)</b>
Grundfläche ca. 183 m <sup>2</sup>	Grundfläche ca. 233
max. Wand- und Firsthöhe (Flachdach): 9,79 m	max. Wandhöhe: 9,79 m, Firsthöhe: 12,30 m
dreigeschossige Wirkung	dreigeschossige Wirkung

Das Landratsamt beabsichtigt deshalb, die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung rechtfertigen.

Dem Gemeinderat wurde ein Höhenplan zur Verfügung gestellt. In diesem ist erkennbar, dass sich das Grundstück tatsächlich in einer Mulde befindet. Eine Höhersetzung um 50 cm des Doppelhauses fügt sich auf Grund der Bezugsfälle in die Höhenentwicklung östlich der Etterschlager Straße ein.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag (Tektur) wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 10 Nein 6**

### **5. Vorstellung von 2 Varianten zur Errichtung einer Container-Wohnanlage auf der Fl.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag**

---

#### **Sachvortrag:**

Die Vertreter\*innen des Landratsamtes Starnberg erläutern die Varianten für die Bebauung. Zudem werden die Farbvarianten für die Containeranlage vorgestellt.

Im Gremium erfolgt eine ausführliche Diskussion über die Varianten. Kritisch angesprochen wird, dass die Gemeinde die Flächen grundsätzlich als Fläche für einheimische Kleingewerbe erworben hatte. Dafür bleibt nun nur noch wenig Raum. Die Fl.Nr. 78/2 liegt auch im Eigentum der Gemeinde und sollte daher soweit rechtlich möglich – zumindest für die Abstandsflächen - in der Planung berücksichtigt werden.

Die Bebauung könnte noch etwas nördlicher in Richtung hin zu Fl.Nr. 78/2, Gemarkung Etterschlag, zumindest für die Abstandsflächen geschoben werden. Kritisch wird auch gesehen, dass es letztendlich nur 1 Grundstück gibt, dass die vorgegebenen Kriterien (fußläufige Erreichbarkeit Lebensmittelmarkt und ÖPNV) erfüllt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Wohn-Containeranlage auf der Basis von Variante K 1 errichtet werden soll, allerdings beide Gebäude nur 2-stöckig und etwas weiter nach Norden verschoben. Die Fundamente des nördlichen Gebäudes sollen aber in ausreichender Stärke für eine mögliche Aufstockung errichtet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

Der Gemeinderat beschließt, dass die Wohn-Containeranlage in der Farbe pastelltürkis errichtet werden soll.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 1**

### **6. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee**

---

**TOP entfallen**

### **7. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

- Die Deutsche Glasfaser hat nun endlich mitgeteilt, dass es beim Ausbau zu Verzögerung außerhalb des Gemeindegebietes kommt und daher erst im 3. Quartal 2023 mit der Umsetzung von Hausanschlüssen zu rechnen ist.

### **8. Information der Referenten**

---

- Der Verkehrsreferent berichtet über ein Treffen mit allen Initiativen, die sich um den Verkehr kümmern unter Einbeziehung des Verkehrsplaners. Insbesondere wurden Querungsmöglichkeiten der Etterschlager Straße diskutiert.
- Die Sozialreferentin informiert, dass am 04. Februar 2023 ein Kinderfasching im Pfarrsaal stattfinden wird.

- Der Verkehrsreferent bittet, dass an der Baustelle Kirchenwirt die Weißlinger Straße bald geöffnet werden sollte, da es kaum mehr große Baufahrzeuge und Bautätigkeiten gibt.

## **9. Verschiedenes**

---

**TOP entfallen**

Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung