



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 26.06.2023
Beginn: 20:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:45 Uhr Sitzungsende: 22:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
2. Erlass einer Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 82 "Obstwiese"
3. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 3.1. Antrag auf Vorbescheid: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 41/43
- 3.2. Antrag auf Vorbescheid: Neubau 3 Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, Waldstraße
- 3.3. Antrag auf Vorbescheid: Anbau eines Balkons im 1. OG an ein bestehendes Wohnhaus und Änderung der Dachform der dazugehörigen Garage, Fl.Nr. 373/28, Gemarkung Steinebach, Ahornstraße 1
- 3.4. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Garage, Fl.Nr. 4/2, Gemarkung Steinebach, Günteringer Str. 2
- 3.5. Bauantrag: Gartengestaltung mit Stützmauern (inkl. Rückbau oberer Terrassen) und Errichtung Gerätehaus, Fl.Nr. 956/2, Gemarkung Steinebach, Weißlinger Str. 31
- 3.6. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung (Wohnung Nr. 3 und Duplex-Stellplatz Nr. 59) zu einer Ferienwohnung, Fl.Nrn. 421, 421/13 und 421/30, Gemarkung Steinebach, Seestraße 33, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
- 3.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Fl.Nr. 853/2, Gemarkung Ettersschlag, Am Bichlberg 6, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
- 3.8. Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a, Anhörung zur Einvernehmensersetzung
4. Information der 1. Bürgermeisterin
5. Verschiedenes

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

TOP entfallen

2. Erlass einer Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 82 "Obstwiese"

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in seiner Sitzung am 17.10.2022/27.03.2023 für die Grundstücke Fl.Nr. 892/4 und 661, beide Gemarkung Steinebach, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obstwiese“, beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Kubaturen - Bewahrung ortsbildprägender Bäume, Grünstrukturen, Freiflächen und Gärten, ohne zusätzliche Bauungsmöglichkeit (bestandsorientierte Planung)
- Festlegung der strukturellen Entwicklung im Altort
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (bestandsorientiert)
- Berücksichtigung der Aussagen der künftigen Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Auing
- Schaffung und Sicherung einer fußläufigen Wegeverbindung entlang der Hauptstraße

Da nun ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht wurde, der diesen Zielen widerspricht, ist es zur Sicherung der Ziele erforderlich für den gesamten Umgriff eine Veränderungssperre zu erlassen.

Es wird angeregt, dass auch eine ÖPNV-Haltestelle eingeplant wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obstwiese“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

3.1. Antrag auf Vorbescheid: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 41/43

Sachvortrag:

Baurechtliche Beurteilung: Außenbereich gem. § 35 BauGB. Grundstücksfläche: 4.820 m². Darstellung im Flächennutzungsplan: WR (Reines Wohngebiet) und landschaftsplanerische Darstellung nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz als Obstwiese.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet Fragestellungen zu zwei Varianten:

Variante 1:

Mehrfamilienhaus (MFH) mit Tiefgarage und 4 Wohneinheiten sowie zwei Einfamilienhäuser (EFH):
Ist das Vorhaben bezüglich Gebäudehöhen, Abstandsflächen und in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig? MFH: Grundfläche 129,63 m², Wandhöhe 5,7 m, Firsthöhe 9,3 m, E + 1 + D, 4 WE; zwei EFH: Grundfläche 101,20 m², Wandhöhe, 5,2 m Firsthöhe 8,80 m, E + D.

Variante 2:

Ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäuser:
Ist das Vorhaben bezüglich Gebäudehöhen, Abstandsflächen und in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig? MFH: Grundfläche 129,63 m², Wandhöhe 5,7 m, Firsthöhe 9,3 m, E + 1 + D, 4 WE; zwei EFH: Grundfläche 101,20 m², Wandhöhe, 5,2 m Firsthöhe 8,80 m, E + D.

Die Kubatur der beiden Varianten ist identisch. In der Variante 1 sind die Einfamilienhäuser mit einem Abstand von 10,72 m zu der östlichen Grundstücksgrenze dargestellt. In der Variante 2 wird der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze mit 8,44 m dargestellt. Die Zufahrt soll über die Staatsstraße 2348 „Hauptstraße“ durch eine private Kiesstraße mit Wegerecht erfolgen.

Planungsrechtliche Beurteilung zu Variante 1 und Variante 2:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Steinebach, liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Durch die historische Nutzung als Obstwiese bildet das Grundstück eine prägende Grünstruktur für das Ortsbild von Auing. Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem auffälligen Einfamilienhaus, im südlichen Bereich mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Diese zwei Häuser gründen noch keine Ortsteilqualität. Östlich des Grundstücks prägen landwirtschaftliche Grundstücke das Ortsbild (Fl.Nr. 892, 892/10 und 892/11, Gemarkung Steinebach). Die angrenzenden nördlichen Grundstücke der Fl.Nr. 895/5, und 898, Gemarkung Steinebach, sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Ortsteilqualität der Bebauung auf den Grundstücken der Fl.Nr. 897/3, 897/1 und 897, Gemarkung Steinebach, ist nicht erkennbar (Splittersiedlung). Im Übrigen wird auf die Aussagen im Rahmenplan verwiesen, der eine interne Grundlage für die weitere Arbeit im Gemeinderat darstellt. Entgegen der Meinung der Antragsteller können daraus keine Ansprüche abgeleitet werden und es ist auch nicht notwendig, diese an geänderte/neue Grundstücksverhältnisse anzupassen.

Ein entwicklungsfähiger Siedlungsansatz für das Grundstück der Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Steinebach, ist aus den vorgenannten Gründen nicht gegeben. Die rechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB. Alle Fragen zum Antrag auf Vorbescheid sind mit „nein“ zu bewerten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in seiner Sitzung am 17.10.2022/27.03.2023 für die Grundstücke 892/4, und 661, beide Gemarkung Steinebach, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Obstwiese“, beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhalt der ortsbildprägenden Kubaturen - Bewahrung ortsbildprägender Bäume, Grünstrukturen Freiflächen und Gärten, ohne zusätzliche Bebauungsmöglichkeit (bestandsorientierte Planung)
- Festlegung der strukturellen Entwicklung im Altort
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (bestandsorientiert)
- Berücksichtigung der Aussagen der künftigen Ortsgestaltungssatzung
- Schaffung und Sicherung einer fußläufigen Wegeverbindung entlang der Hauptstraße

Da der vorliegende Antrag auf Vorbescheid diesen städtebaulichen Zielen widerspricht, ist zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes unter TOP 2 eine Veränderungssperre vom Gemeinderat Wörthsee erlassen worden.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass für die Erschließung über die Fl.Nr. 661, Gem. Steinebach, keine Grunddienstbarkeit vorliegt. Zudem handelt es sich bei der Erschließung über die Fl.Nr. 895/2 um einen Privatweg, der aufgrund der Höhenlage kein Abbiegen nach rechts in Richtung Hauptort zulässt. Diese Meinung wurde auch vom Vertreter des Straßenbauamtes geteilt, der im Zuge

der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 bei einem Ortstermin zugegen war. Die Fahrzeuge der Splittersiedlung fahren derzeit wohl über Nutzung der gegenüberliegenden Grundstücke in Richtung Hauptort. U.a. war das auch ein Argument dafür, dass die Fl.Nr. 892/5 wieder aus dem Umgriff des ursprünglichen Bebauungsplans genommen wurde, da dies für die Gemeinde ein derzeit nicht lösbares Thema darstellt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt. Die Begründung ist im Sachvortrag dargelegt.

Im Übrigen weist die Gemeinde Wörthsee darauf hin, unabhängig von vorhandenen privaten Wegerechten, dass auf Grund der Höhenlage eine verkehrssichere Zufahrt nicht umsetzbar ist. Ein Abbiegen aus der privaten Kiesstraße in Richtung S-Bahn und Autobahn ist nicht möglich (siehe Erläuterungen im Sachverhalt).

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.2. Antrag auf Vorbescheid: Neubau 3 Einfamilienhäuser, Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, Waldstraße

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: „Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße“ in der Fassung vom 21.02.2022, rechtsverbindlich seit 08.06.2022. Grundstücksfläche: 2229 m².

Folgende Frage soll mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

Ist es möglich, auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/10 3 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche der Hauptgebäude – wie im beigefügten Plan dargestellt – und unter Einhaltung der Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes – auch mit Blick auf die Hinweise des Verwaltungsgerichts und der Gespräche vom 01.12.2022 – zu errichten?

Stellungnahme:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße“, rechtsverbindlich seit 08.06.2022. Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach. Die Fläche für das antragsgegenständliche Grundstück ist als „Wald“ festgesetzt (Nr. I/15 i.V.m. Planzeichnung). Eine Bebauung mit 3 Einfamilienhäuser widerspricht der Festsetzung Nr. I/15. und den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes.

Durch den Kahlschlag der Waldfläche von ca. 2.200 m² (ca. im Jahr 2019) ordnete das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim (AELF) mit Schreiben vom 26.10.2020 die Wiederaufforstung an. Gemäß Art. 15 Abs. 1 BayWaldG ist der kahlgeschlagene Wald innerhalb von 3 Jahren sachgerecht wiederaufzuforsten. Der Vollzug einer Anordnung durch die AELF steht noch aus. Ein privatrechtliches Verfahren vor dem Amtsgericht wurde vom Antragsteller gewonnen bzw. der Bescheid zurückgenommen.

Das Verwaltungsgericht München empfahl bei einer Vor-Ortbesichtigung des Grundstücks am 01.12.2022 zu einer einvernehmlichen Lösung zwischen der Gemeinde Wörthsee und dem Grundstückseigentümer, da das Grundstück nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes durchaus Innenbereichsqualität hat

Eine Recherche seitens der Gemeinde Wörthsee beim Bayerischen Landesluftbildzentrum ergab, dass seit den ersten Luftbild-Aufnahmen aus dem Jahr 1973 die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, durchgängig als Waldfläche erkennbar ist. Ausnahme bildet das Jahr 2012, nachdem dort offensichtlich eine Rodung erfolgt ist. Der Wald hat sich bis zum Bildflugdatum 11.09.2018 wieder erholt. Danach erfolgte ein Kahlschlag incl. Entfernung der Wurzelstöcke.

Aktuell wurde ein Normenkontrollantrag durch den Grundstückseigentümer und seiner anwaltschaftlichen Vertretung gegen den Bebauungsplan Nr. 10 „Neuaufstellung Waldstraße“ eingereicht.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass die Fl.Nr. 522/4, Gem. Steinebach, nicht als Teil der „Waldstraße“ und die Fl.Nr. 522/3, Gem. Steinebach, nicht als Teil der Straße „Zum Kuckucksheim“ gewidmet ist und somit das Grundstück auch nicht erschlossen ist. Die verbleibenden Durchfahrtsmöglichkeiten über die gewidmete Fl.Nr. 525/11, Gem. Steinebach, sind für eine Erschließung nicht ausreichend.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 3 Einfamilienhäusern wird nicht erteilt. Die historisch - durch Luftbildaufnahmen - nachgewiesene Waldfläche auf dem Grundstück der Fl.Nr. 523/10, Gemarkung Steinebach, entspricht der Festsetzung I/15 des Bebauungsplanes Eine Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern widerspricht dieser Festsetzung, mit welcher die Gemeinde Wörthsee die ökologische wertvolle Kontinuität der Waldflächen sichern will und somit ein Grundzug der Planung darstellt. Im Übrigen ist das Grundstück nicht erschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.3. Antrag auf Vorbescheid: Anbau eines Balkons im 1. OG an ein bestehendes Wohnhaus und Änderung der Dachform der dazugehörigen Garage, Fl.Nr. 373/28, Gemarkung Steinebach, Ahornstraße 1

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 11 „Oberfeld-Steinebach“, rechtskräftig seit 27.11.1985, einschließlich 11 Änderungen. Für das Grundstück der Antragstellerin ist eine 4. Änderung veranlasst worden, rechtskräftig seit 02.05.2002. Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksgröße: 827 m².

Folgende Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

Frage 1 – Balkon

Geplant ist ein Anbau eines Balkons im 1. OG an der Westfassade des bestehenden Wohnhauses mit einer Grundfläche von 11,34 m² (4,20 m x 2,70 m). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich keine Festsetzungen zu Balkonen.

Kann für den Anbau eines Balkons im 1. OG eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der westlich festgesetzten Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Geschossfläche ist nur für Gebäude zu ermitteln, nicht für sonstige bauliche Anlagen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die vorgegebene GF von 225 m² und das damit im B-Plan vorgegebene Höchstmaß der baulichen Nutzung bleibt durch den geplanten Balkon unberührt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind gesichert. Der Balkon im Zwischenraum zwischen Westfassade und zurückversetzter Fassade ändert das Gesamterscheinungsbild unwesentlich, da es sich lediglich um eine Arrondierung der Gebäudehülle handelt. Als Referenzgebäude wird was Wohngebäude in der Ahornstraße 7, Fl.Nr. 373/24, Gemarkung Steinebach, herangezogen.

Frage 2 – Verschiebung Firstlinie des Garagendaches

Im Dach der bestehenden Garage befindet sich ein Speicher, der zum jetzigen Zeitpunkt über eine Schlupftür zum angrenzenden Schlafzimmer zugänglich ist. Das Vorhaben sieht eine direkte Erschließung des Speichers vom geplanten neuen Balkon vor. Dadurch können im Speicher

Balkonmöbel, Pflanzen o.ä. in Zukunft Ebenengleich zugänglich gemacht werden. Für diesen Zugang ist eine Anhebung der Dachfläche des Garagendaches geplant.

Kann für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes unter Punkt 3.1 hinsichtlich der festgelegten Firstlinie in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Es wird nicht die Firstlinie des Haupthauses, sondern lediglich die Firstlinie der angrenzenden niedrigeren Garage verschoben. Auch die Dachneigung und Dachrichtung bleiben gleich. Die Außenkubatur der Garage ändert sich dadurch also lediglich geringfügig. Es handelt sich hierbei um eine figürliche Wiederholung des bereits vorhandenen Hauptdaches. Der Charakter des Hauses, sowie das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes werden durch die Verschiebung des Firstes nicht verändert. Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ähnliche Zugänge über vorgelagerte Freisitze sind in der direkten Nachbarschaft bereits vorhanden. Als Referenzgebäude wird das Wohngebäude in der Ahornstraße 22, Fl.Nr. 373/9, Gemarkung Steinebach, herangezogen.

Stellungnahme zu Frage 1:

Gemäß Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 11 (rk 27.11.1985) wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung durch die mit Planzeichen festgesetzten Baugrenzen und –linien sowie durch die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und Geschossflächen bestimmt. Durch eine geänderte Eingabeplanung (Zweifamilienhaus mit vertikaler Teilung) wurde für das Grundstück der Antragstellerin, Fl.Nr. 373/28, Gemarkung Steinebach, eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberfeld-Steinebach“ im Jahr 2002 veranlasst. Unter anderem wurden die Maße der Baugrenzen geändert unter Beibehaltung der Festsetzung als Einzelhaus und der Geschossfläche. Die horizontale Baugrenze wurde von 12,50 m auf 13,23 m erweitert – die vertikale Baugrenze von 9 m auf 8,50 m reduziert. Der geplante Balkon würde die westliche Baugrenze mit einer Länge von 2,70 m überschreiten. Die horizontale Baugrenze erreicht dann eine Länge von insgesamt 15,93 m.

Der Bebauungsplan Nr. 11 in der Fassung vom 17.10.1985 setzt Bauräume für 22 Einzelhäuser und 2 Doppelhaushälften fest. Für Einzelhäuser bestimmen die Baugrenzen überwiegend mit einer Länge von 10 bis 12,50 m das städtebauliche Konzept.

Eine Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze von 2,70 m mit einer Länge von insgesamt 15,93 m kann nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Geringfügigkeit ist hier nicht gegeben. Zudem entfaltet die Zulassung einer Überschreitung der westlichen Baugrenze Vorbildwirkung für andere Grundstücke. Denn die Gründe, die für eine solche Befreiung tragend wären, ließen sich für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet anführen. Das von der Antragstellerin benannte Referenzobjekt in der Ahornstraße 7, Fl.Nr. 373/24, Gemarkung Steinebach, kann ebenso nicht herangezogen werden. Die Balkone des Wohnhauses entsprechen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Gemäß Punkt II. sind in dieser Änderung eine Überschreitung des Baufensters von insgesamt 1,80 m für Balkone, Vordächer etc. für das Grundstück der Fl.Nr. 373/24, Ahornstraße 7, festgesetzt worden. Die Überschreitung der ursprünglichen Baugrenze für die Balkone war somit ohne Befreiung zulässig.

Stellungnahme zu Frage 2:

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Grundstück der Antragstellerin ist der Abtropfpunkt (traufseitige Wandhöhe) von Garagen auf 2,95 m festgesetzt. Eine Dachanhebung der Garage auf eine max. traufseitige Wandhöhe von 4,56 m und Firsthöhe von 5,23 m widerspricht dieser Festsetzung. Evtl. werden auch nachbarschaftliche Belange durch die Dachanhebung berührt (fehlende Abstandsflächen). Das von der Antragstellerin benannte Referenzobjekt in der Ahornstraße 22 kann nicht herangezogen werden. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich des Bebauungsplanes einen Ausbau der Geschossfläche über dem Garagenbereich fest. (siehe Punkt 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 in der Fassung vom 17.10.1985).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht erteilt. Die Fragen zu Nr. 1 und 2 sind beide mit „Nein“ zu bewerten. Die Begründung hierzu sind im Sachvortrag dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 1

3.4. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus und Garage, Fl.Nr. 4/2, Gemarkung Steinebach, Günteringer Str. 2

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Dorfgebiet (MD). Grundstücksfläche: 583 m². Bei der Beurteilung ist das Gebiet südwestlich der Günteringer Straße heranzuziehen.

Das Grundstück ist im Bestand mit einem Wohnhaus bebaut. Die Planung sieht den Abriss des Bestandes und die Errichtung eines freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhauses mit einer separaten Einliegerwohnung vor. Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 3 Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, sowie Technik, Hauswirtschafts- und Hobbyräumen. Für den Hobbyraum ist ein 3,00 m x 1,50 m x 1,85 m Lichtschacht geplant. Vergleichbare Abgrabungen für Lichtschächte finden ihr Vorbild in der näheren Umgebung (Amselweg 1, 1 a). Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Günteringer Straße.

Beantragt wird eine traufseitige Wandhöhe mit 6,02 m, Firsthöhe von 7,42 m und eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 184 m². Die unmittelbaren Nachbargrundstücke erreichen im Mittel eine max. Wandhöhe von 6,30 m sowie eine Firsthöhe von 8,30 m. Als Referenzgebäude im Geviert ist das Doppelhaus im Amselweg 1, 1a heranzuziehen mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,34 m, einer Firsthöhe von 9,77 m sowie einer Grundfläche von 207,70 m².

Die Erklärung zur Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück liegt vor.

Von den Gemeinderatsmitgliedern wird nachgefragt, ob es zulässig ist, die Tiefgarage an die Grundstücksgrenze zu bauen und ob für die Beurteilung des Einfügens das oberirdische Gebäude oder das wohl größere unterirdische Gebäude zählt.

Die Beschlussfassung wird daher bis Mittwoch zurückgestellt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Hinweis:

- In diesem Bereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7933-0145 „Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latènezeit“. Bodenrechtliche Eingriffe sind nur durch eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
- Für die Einliegerwohnung mit 53,7 qm Wohnfläche sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.5. Bauantrag: Gartengestaltung mit Stützmauern (inkl. Rückbau oberer Terrassen) und Errichtung Gerätehaus, Fl.Nr. 956/2, Gemarkung Steinebach, Weißlinger Str. 31

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstücksfläche 1545 m². Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR) und teilweise Grünfläche.

Bei einer Baukontrolle durch einen Mitarbeiter des Landratsamtes Starnberg am 24.07.2017 wurde unter anderem festgestellt, dass eine Terrassen- und Gartengestaltung vorgenommen wurde, welche sich teilweise in einer Außenbereichslage des Grundstücks befindet. Gegen die Beseitigungsanordnung des Landratsamtes klagte der Grundstückseigentümer.

Aufgrund einer mündlichen Verhandlung durch das Verwaltungsgericht München einigten sich die Beklagte und der Kläger auf folgenden Kompromiss: Die außerhalb des bebauungsakzessorischen Bereichs befindlichen Teile der Terrassenanlagen werden bis zum 31. Oktober 2023 beseitigt – der natürliche Geländeverlauf wird wiederhergestellt.

Die vorliegende Eingabeplanung entspricht diesem Kompromiss: Rückbau Stützmauern und Verfüllung, Rückbau Stufen und Reduzierung der erforderlichen Stützmauer von 1,00 Meter auf ca. 040 m Höhe. Darstellung des vorhandenen Geräteraums in der Eingabeplanung.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

3.6. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung (Wohnung Nr. 3 und Duplex-Stellplatz Nr. 59) zu einer Ferienwohnung, Fl.Nrn. 421, 421/13 und 421/30, Gemarkung Steinebach, Seestraße 33, Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Darstellung im Flächennutzungsplan: Mischgebiet: Grundstücksfläche: 5.239 m².

Mit Antrag vom 27.01.2023, eingegangen beim Landratsamt Starnberg am 20.03.2023, wurde die Nutzungsänderung einer Wohnung (Wohnung Nr. 3 und Duplex-Stellplatz Nr. 59) zu einer Ferienwohnung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 421, 421/13 und 421/30, Seestraße 33, Gemarkung Steinebach, beantragt.

Die Gemeinde Wörthsee hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag in der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2023 verweigert. Als Begründung wurde vorgetragen, dass eine gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet zwar grundsätzlich zulässig sei, der Wegfall einer Wohnung für gewerbliche Zwecke aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes als kritisch gesehen werde.

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

Begründung des Landratsamtes:

Das Bauvorhaben befindet sich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO). Die entgeltliche Unterbringung von ständig wechselnden Feriengäste für einen von vornherein mehr oder weniger kurzen, zumeist wochenweisen, vorübergehenden Aufenthalt zu Ferienzwecken in Ferienwohnungen und Ferienhäusern außerhalb von, nach § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzten Ferienhausgebieten, ist planungsrechtlich als Beherbergung zu bewerten und können gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Dabei ist es unerheblich, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt liegt.

Stellungnahme:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Nachdem die Gemeinde Wörthsee über keine Rechtsgrundlage verfügt, welche eine Zweckentfremdung von Wohnungen untersagt, wird eine positive Entscheidung zu dem Antrag auf die Nutzungsänderung als Ferienwohnung empfohlen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag (Nutzungsänderung) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

3.7. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses, Fl.Nr. 853/2, Gemarkung Etterschlag, Am Bichlberg 6, Anhörung zur Einvernehmensersetzung

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Ein kleiner Teilbereich des Baugrundstücks liegt noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walchstadt-Nord“. Grundstücksfläche: 668 m². Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet. Beantragte Grundfläche von 175,20 m² für das Doppelhaus, zuzüglich 56 m² für die Grundfläche von den Balkonen und Eingangsüberdachungen, bergseitige Wandhöhe: 6,20 m, talseitige Wandhöhe 7,25 m. max. Firsthöhe 9,46 m.

Mit Antrag vom 01.02.2023, eingegangen beim Landratsamt Starnberg am 20.03.2023, wurde die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück der Fl.Nr. 853/2, Gemarkung Etterschlag, Am Bichlberg 6, beantragt.

Die Gemeinde Wörthsee hat das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag in der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2023 verweigert. Als Begründung wurde vorgetragen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Als nähere Umgebung definiert das Landratsamt im Wesentlichen die erste Bauzeile nördlich der Straße „Am Bichlberg“ und das Geviert südlich der Straße „Am Bichlberg“. Als Referenzgebäude zieht das Landratsamt das gegenüber dem Baugrundstück auf der Fl.Nr. 1359/1 teilweise dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Dach heran, welches eine Grundfläche von ca. 226 m², bergseitige Wandhöhe von 6,40 m, talseitige Wandhöhe von ca. 8 m sowie bergseitige Firsthöhe von ca. 9,30 m und talseitig ca. 10,80 m aufweist. Außerdem ist das Gebäude ebenfalls in einem Teilbereich abgegraben und weist an dieser Stelle eine Wandhöhe von ca. 9,30 m auf. Dieses Gebäude ist hinsichtlich seiner Außenmaße mit denen des antragsgegenständlichen Gebäudes vergleichbar. Das Bauvorhaben ist daher hinsichtlich des Maßes nach § 34 BauGB zulässig.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wörthsee hat zur Beurteilung des Einfügungsgebotes die Gebäude südlich der Ortsstraße Am Bichlberg herangezogen. Die Bebauung wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße in Walchstadt“ geregelt. Da das Landratsamt das Geviert auch für den nördlichen Bereich der Ortsstraße „Am Bichlberg“ zur Beurteilung heranzieht (keine trennende Wirkung), wird eine positive Entscheidung zu dem Bauvorhaben empfohlen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu dem Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 4

3.8. **Bauantrag: Gebäudeerweiterung, Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a, Anhörung zur Einvernehmensersetzung**

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Grundstücksfläche 679 m² für das Reihenhausemble Jägerstraße 13 a, 13 b, 13 c.

Mit Antrag vom 30.12.2022, eingegangen beim Landratsamt am 06.02.2023, wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Gebäudeerweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 962/22, Gemarkung Steinebach, Jägerstraße 13 a, beantragt. Das Vorhaben weist folgende Nutzungsmaße auf: Grundfläche 260 m², max. Wandhöhe 5,72 m, Firsthöhe Bestand Hauptgebäude, zweigeschossige Wirkung (bezogen auf das gesamte Reihenhausemble Jägerstraße 13 a, b, c).

Die Gemeinde Wörthsee hat das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2023 verweigert. Als Begründung wurde vorgetragen, dass sich das Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfüge. Durch die Erweiterung werden unter anderem auch nachbarschaftliche Belange berührt – insbesondere sei die Zufahrt zu den Nachbargrundstücken durch die Baumaßnahme nicht gesichert.

Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde das Einvernehmen zu dem Bauantrag zu Unrecht verweigert hat. Die Zufahrt zu den Nachbargrundstücken Fl.Nrn. 962/104 und 962/105, Gemarkung Steinebach, wird durch das beantragte Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Grundstücke werden über das Zufahrtsgrundstück Fl.Nr. 962/106, Gemarkung Steinebach, erschlossen. Auf diesem Grundstück werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Die Zufahrtssituation wird dadurch nicht verändert. Mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase sind nicht Teil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Als Bezugsfall für die beantragte Erweiterung zieht das Landratsamt das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 962/34, Gemarkung Steinebach, heran. Der Bezugsfall weist eine Grundfläche von ca. 297 m² eine Wandhöhe von 5,70 m, eine Firsthöhe von 8,90 m und eine zweigeschossige Wirkung auf.

Stellungnahme:

Der Bezugsfall des Landratsamtes Starnberg mit der Fl.Nr. 962/34, Reihenhausemble Kuckuckstraße 68, 70, 72, 74, weist eine Grundstücksfläche von insgesamt 1.428 m² auf und wurde nach WEG geteilt. Bei der Beurteilung des Maßes nach § 34 BauGB ist auch das Verhältnis der Grundstücksflächen zu der gewünschten Bebauung zu berücksichtigen. Das Reihenhausemble Jägerstraße 13 a, 13 b und 13 c weist eine Grundstücksfläche von insgesamt 679 qm auf und wurde grundbuchamtlich geteilt. Die Grundstücksfläche der Jägerstraße 13 a, 13 b und 13 c ist im Verhältnis zum Bezugsfall über die Hälfte kleiner bei einer fast gleich bebauten Grundfläche:

Grundstücksfläche	Jägerstraße 679 m ²	>	Kuckuckstraße 1428 m ²
Bebaut (Grundfläche)	Jägerstraße 260 m ²	>	Kuckuckstraße 297 m ²

Der vom Landratsamt benannte Bezugsfall wird kritisch beurteilt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt. Die Begründung ist im Sachvortrag dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

4. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

5. Verschiedenes

- Von den Gemeinderatsmitgliedern wird zu den neu geschaffenen „Parkplätzen“ an der Seestraße nachgefragt – diese sollen den Nutzern des künftigen „Blumenfeldes“ dienen, werden derzeit aber als Dauerparkplätze genutzt -> die Gemeinde wird den Pächter ansprechen.

Ende der Sitzung: 22:10 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung