



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Mittwoch, 22.11.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 21:45 Uhr Sitzungsende: 22:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2023 und 25.10.2023
2. Bekanntgabe der am 23.10.2023 und 25.10.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13a BauGB
 - 3.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwende
 - 3.2. Satzungsbeschluss
4. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Hauptstraße 18“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 6.1. Freistellungsantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhaus (5 WE) mit Tiefgarage und Carport, Fl.Nr. 508/2, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 36
 - 6.2. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18), Fl.Nr. 837/7, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 3 c
 - 6.3. Bauantrag: Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Photovoltaikanlage auf dem Dach, Haus A, nordwestlicher Grundstücksbereich,
 - 6.4. Bauantrag: Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Photovoltaikanlage, Haus B, südlicher Grundstücksbereich, Fl.Nr. 87/2, 87/4, 87/5, Gemarkung Steinebach, Nähe Hochstaudenweg
 - 6.5. Bauantrag: Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 9
 - 6.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nrn. 503/7, 503/8, Gemarkung Steinebach, Rehsteig 8 a
 - 6.7. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus, Fl.Nr. 393/20, Gemarkung Steinebach, Muldenstraße 10
 - 6.8. Bauantrag: Neubau Doppelhaus, Fl.Nr. 393/20, Gemarkung Steinebach, Muldenstraße 10

- 6.9. Bauantrag: Umbau eines bestehenden Daches, Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Etterschlag, Hintere Seestraße 25
- 6.10. Bauantrag: Neubau einer Wohnanlage für Geflüchtete in Modulbauweise, Fl.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag, Etterschlager Straße 98
- 6.11. Antrag auf Vorbescheid: Energetische Sanierung des Wohnhauses und Erhöhung des Kniestocks in nördlicher Richtung, Fl.Nr. 958/5, Gemarkung Steinebach, Sonnenwinkel 10
- 6.12. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch Bestandsbebauung und Neubau von zwei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 122, Gemarkung Steinebach, Drosselgasse 22
7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße Neuaufstellung", Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 524/28, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 20 a
8. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße Neuaufstellung", Errichtung einer Photovoltaikanlage, Fl.Nr. 524/28, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 20 a
9. Beteiligung der Gemeinde Wörthsee an der Standortsuche für einen Mobilfunkmasten gemäß den Vereinbarungen des Bayerischen Mobilfunkpakts und gemäß § 7a der 26. BImSchV vom 22.08.2013; Suchkreis: 1 KL7M Wörthsee
10. Erhöhung der Wasser- und Abwassergebühren durch die AWA Ammersee zum 01.01.2024 - Kenntnisnahme
11. Beratung und Beschlussfassung über eine neue Zweitwohnungssteuersatzung ab dem 01.01.2024
12. Beschlussfassung zur Annahme von Spenden für öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Wörthsee
13. Information der 1. Bürgermeisterin
14. Information der Referenten
15. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Bürgerfragestunde:

Von den anwesenden Bürgern werden keine Fragen gestellt.

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Annahme der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2023 und 25.10.2023

23.10.2023

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

25.10.2023

Beschluss:

Der Niederschrift wird ohne Einwände zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Bekanntgabe der am 23.10.2023 und 25.10.2023 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Bekanntgaben vom 23.10.2023:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die VE 321-B – Schreinerarbeiten an eine örtliche Schreinerei zu vergeben.

Bekanntgaben vom 25.10.2023:

Der Gemeinderat hat der Vergabe der Arbeiten für die Straßensanierungsarbeiten zugestimmt.

Der Gemeinderat hat zugestimmt, den Pachtvertrag für den Imbisswagen am Badeplatz Maistr./Wörthseestr. bis 2025 zu verlängern.

Der Gemeinderat hat der Übernahme diverser Defizite von den Trägern der Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippe/Kindergarten und Hort) zugestimmt.

3. Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 "Panoramaweg-Maistraße" gem. § 13a BauGB

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den anwaltlichen Vertreter der Gemeinde und den Landschaftsarchitekten.

3.1. Abwägung und Beschlussfassung für die im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Einwände

Sachvortrag:

Die Einwände wurden vorab im KommSave im Original eingestellt.

1. Ohne Einwände

Telekom vom 8.11.2023 (mit Verweis auf 12.09.2023)

2. Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.1 AWISTA Starnberg vom 10.11.2023

Zu Bereitstellung der Abfallbehälter:

Ziff. IV.3.1 wird folgendermaßen ergänzt: Bei allen anderen privaten Stichstraßen ist eine Aufstellung am öffentlichen Gehweg entlang der öffentlichen Straße vorzusehen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird gemäß vorstehendem Vortrag redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

2.2 Landratsamt Starnberg vom 13.11.2023 Untere Naturschutzbehörde

Zu Amphibiensicherung Gullys: Kenntnisnahme, nachdem im Planungsgebiet mind. ein Teich vorhanden ist und in direkter Nachbarschaft (ca. 50 bzw. 20 m Entfernung) zwei Biotopkomplexe mit einem Toteisloch und Feuchtstrukturen gegeben sind, erscheint das gesamte Planungsgebiet Wanderbereich und Sommer-Lebensraum für Amphibien. Aus diesem Grund ist die Maßnahme an allen Schächten sinnvoll.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Bürger wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

3.1 Einwendung 1, Stellungnahme vom 06.11.2023

Grundstücke Fl.Nrn. 911/52 und 476/3

Zu Bauräume ignorieren die Grundstücksgrenzen, Bebaubarkeit Fl.Nr. 911/52:

Das neu geteilte Grundstück war zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre noch Bestandteil des Grundstücks Fl.Nr.911/28. Diese Fläche ist Teil der von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuften Freifläche, selbst wenn auf ihr nur randlich Baumbestand gegeben ist. Die Gemeinde sieht diese Fläche städtebaulich nach wie vor als Einheit an, auch wenn zwischenzeitlich Grundstücksteilungen erfolgt sind. In dieser großen, zusammenhängenden und grundsätzlich unbebauten Fläche stocken auf den Grundstücken 476/2 und /3 einige mächtige und vitale Eichen sowie Linden und weitere Laubbäume, des Weiteren existiert ein kleiner Teich. Diese Situation wird von der Gemeinde als äußerst schützenswert betrachtet, so dass hier auch randlich kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der zusammenhängende Bestand gesichert werden soll. Die Gemeinde hält grundsätzlich an ihrer Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich fest, ist sich aber bewusst, dass diese Abgrenzung von Wertungsentscheidungen (insbesondere gerichtlicher Instanzen)

abhängig ist und eine objektive Wahrheit nicht eindeutig zu ermitteln ist. Insofern bezieht die Gemeinde in ihre Überlegungen durchaus ein, dass sie durch die Festsetzung des Bebauungsplans vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Dabei ist der Gemeinde durchaus bewusst, dass die Planung auf den Grundstücken des Einwendenden eine eigentumsbeschränkende Wirkung hat. Sie sieht die Grünflächenfestsetzung, wie oben dargelegt, aber als städtebaulich gerechtfertigt an. Insofern wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Die Gemeinde hält die vorhandene unbebaute Grün- und Freifläche für städtebaulich schützenswert und gebietsprägend und kann sich dort keine Bebauung vorstellen. Nach den Untersuchungen der Gemeinde erfolgt dieser Eingriff außerhalb der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB, so dass diese eigentumsbeschränkende Wirkung sogar entschädigungsfrei wäre. Die Darstellung der Grundstücksgeschichte wird insoweit zur Kenntnis genommen, insbesondere auch die von den Grundstückseigentümern und ihren Vorgängern getroffenen finanziellen persönlichen Aufwendungen zum Erhalt und zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit des Grundstücks. Diese könne leider für die städtebauliche Bedeutung keine entscheidende Rolle spielen.

Zur Wandhöhe:

Die Festlegung des Höhen Bezugspunkts beruht auf einer Vermessung, die im Auftrag der Gemeinde erstellt wurde. Diese ist offensichtlich fehlerhaft. Der Höhenbezugspunkt wird auf die tatsächliche Geländehöhe mit 579,1 gem. Vermessung des Büros Geosys Eber korrigiert. Auch wenn der Bezugspunkt dadurch einen halben Meter höher zu liegen kommt, handelt es sich um eine redaktionelle Änderung, da das Gelände nicht verändert wird und der Bezugspunkt, wie bei allen anderen Gebäuden auch, auf der mittleren Höhe des Geländes – hier eine Ebene – gesetzt wird. Unmittelbare negative Auswirkungen auf 3. für die Gemeinde nicht ersichtlich, insbesondere da keine besonderen Blickbeziehungen von Nachbarn o. ä. erkennbar sind.

Zur Ausnutzung des Bauraums:

Kenntnisnahme, der Bauraum hat eine Mindest-Entfernung von 7,53 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Werte – Wandhöhe 6,6 m, Dachneigung 35 °) errechnet sich eine erforderliche Abstandsfläche bei ganzer Wandhöhe + 1/3 des Dachs von 7,91 m. Diese wird in Teilen des Bauraums ganz knapp unterschritten. Nicht jede der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen muss vollständig ausgenutzt werden können. Aus Sicht der Gemeinde lassen die vorgesehenen Festsetzungen ausreichend Spielraum für die Umsetzung eines Gebäudes. Eine Änderung der Planung mit Verschiebung oder Vergrößerung des Bauraums ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts des Grünbereichs nicht ersichtlich.

Zur Berechnung der Grundfläche / Terrassen:

Mit der Festsetzung III.2.1 „15% der festgesetzten Grundfläche dürfen ausschließlich mit Terrassen oder Balkonen überbaut werden.“ ist eindeutig geregelt, dass im Grundstück mit Bauraum 190 m² 161,50 m² durch das Hauptgebäude überbaut werden dürfen. In der Begründung wird zur Klarstellung erläutert, dass es sich hier um eine Festsetzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO handelt.

Zu Ungleichbehandlung:

Kenntnisnahme, das Grundstück Fl.Nr. 911 ist baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, so dass dort, wie auch auf dem Grundstück des Einwendenden, eine dem Maß der Umgebungsbebauung entsprechende zusätzliche Grundfläche zugelassen wird.

Beschluss:

Der Höhenbezugspunkt wird gem. Abwägungsvorschlag redaktionell auf die tatsächlich gegebene Geländehöhe von 579,1 korrigiert. Die Begründung zur Festsetzung III.2.1 wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.2 Einwendung 2, Stellungnahme vom 09.11.2023

Grundstück 475, Gemarkung Steinebach, (mit 911/15 und 911/22, Gmkg. Etterschlag) Seeblick 16

Zu 1. und 2. und 4., Wertminderung/ Eigentumseingriff/Beeinträchtigung durch die geplante Erschließung: Die Wegeverbindung ist im Bestand vorhanden. Es ist richtig, dass es offensichtlich keine rechtliche Sicherung dieser Erschließung gibt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird aber ein Planungsziel der Gemeinde dokumentiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Erschließung sicherzustellen. Die Verkehrsfläche dient nicht allein dazu, das Grundstück Flur Nr. 474/1 zu erschließen, sondern auch dazu, eine durchgängige Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. Es handelt sich dabei um ein wichtiges Planungsziel. Der Gemeinde ist

bewusst, dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf einem Privatgrundstück zu Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen führt. Dies nimmt die Gemeinde in Kauf und stellt einen Ausgleich für die planbedingte Eigentumsbeeinträchtigung dar. Sie sieht die Gemeinde aber in Bezug auf die Erschließungssituationen einen städtebaulichen Regelungsbedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da bislang für dieses Grundstück (wohl) allenfalls ein Notwegerecht besteht. Wie die Bebauung genehmigt werden konnte, ist der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Der Gemeinde ist auch bewusst, dass durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche eine Wertminderung des Grundstücks einhergeht, die nicht allein durch den Flächenverlust, sondern auch durch die „Verkehrsbelastung“ entsteht. Die Gemeinde hält die Verkehrsbelastung aber aufgrund der Erschließung nur eines Grundstücks (Nr. 474/1) für sehr gering und auch gegenüber der derzeit vorhandenen Erschließung, die von der Anwenderin offensichtlich geduldet wird, für hinnehmbar. Dies gilt selbst dann, wenn auf dem Grundstück Flur Nr. 474/1 eine Nutzungsintensivierung stattfinden sollte. Ohnehin würde die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Nutzung voraussetzen, dass die plangemäße Erschließung tatsächlich hergestellt wird und rechtlich gesichert ist.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist rechtlich über die einvernehmliche Grundstücksübernahme, die Ausübung eines Vorkaufsrechts und als ultima ratio über eine Enteignung möglich. Selbstredend strebt die Gemeinde eine Verständigung mit der Einwenderin unter Ausgleich einer angemessenen Entschädigung an.

Bei einer öffentlichen Wegeverbindung liegt die Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Zu 3.: Alternative Lösungsmöglichkeit

Die Gemeinde nimmt die alternativ angebotene Lösungsmöglichkeit, das Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 474/1 auf ein Einfamilienhaus zu begrenzen und die notwendigen 6 Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks zu situieren, zur Kenntnis. Die Gemeinde hält gleichwohl an ihrer Planung fest. Für das Grundstück Flur Nr. 474/1 ist derzeit eine ausreichende Erschließung rechtlich nicht gesichert, so dass ein derartiges Gebäude damit auch nicht genehmigungsfähig wäre. Dies würde eine Umsetzung des Bebauungsplans (mit den vorstehend beschriebenen Möglichkeiten) voraussetzen. Ob für eine Enteignung vorliegend die Voraussetzungen gegeben wären, wird durch den Bebauungsplan nicht entschieden. Die Gemeinde sieht dies selbst derzeit nicht, betrachtet die Festsetzung aber als langfristige Option für eine geordnete Erschließung und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für gerechtfertigt. Auf diese langfristige Sicherung ist die Festsetzung des Baurechts auf dem Grundstück 474/1 gerichtet. Dies sieht die Gemeinde (unter der Voraussetzung einer geordneten Erschließung) unter Berücksichtigung des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds als gerechtfertigt an.

Zu 4.: Sonstiges, Vorgartenzone:

Auch wenn derzeit auf der Nordseite des Grundstücks keine öffentliche Wegeverbindung verläuft, ist es Planungsziel der Gemeinde, hier eine Wegeverbindung herzustellen. Wesentlicher Anlass und Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung der Grünbestände. Aus diesem Grund ist auch hier – bei Realisierung des Wegs – von einer städtebaulich sinnvollen Festsetzung zu sprechen, da ein Weg, der beiderseitig durch Nebengebäude, Stellplätze oder ähnliche Einrichtungen begrenzt wird, kein adäquates Erscheinungsbild aufweist. Die Stichwege Nrn. 1, 2 und auch 3 gem. Bebauungsplan sind dagegen die privaten Grundstückszufahrten der hinterliegenden Grundstücke ohne öffentliche Nutzung. Die für die Öffentlichkeit erlebbare Durchgrünung ist gerade städtebaulich von eminenter Bedeutung. Dieser Planungswille ist auch an der festgesetzten Vorgartenzone entlang der geplanten, derzeit nicht existierenden Wegeverbindung zwischen Panoramaweg und Seeblick ablesbar.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.3 Einwendung 3, Stellungnahme vom 10.11.2023

Grundstück Fl. Nr. 911/38, Seeblick 26

Zu 1., Pflanzgebot

Die Festsetzung eines Pflanzgebots wurde in der Sitzung parallel zur ebenfalls neu eingeführten Pflanzfestsetzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 476/2 (Gmkg. Steinbeach) und 911/53 (Gmkg. Etterschlag) erläutert und einstimmig befürwortet. Zur Klarstellung erfolgt mit dem Satzungsbeschluss

diesbezüglich erneut ein Beschluss zur Festsetzung eines Pflanzgebots – der Baum wurde während der Veränderungssperre gefällt, so dass eine Ersatzpflanzung aus Sicht der Gemeinde geboten ist. Bei dem Baum handelte es sich um eine sehr schön gewachsene, äußerst vitale Linde mit ca. 10 m Höhe. Die sowohl von der Privatstraße als vom Seeblick gut sichtbar und auch prägend war. Dieser Baum wird daher als städtebaulich wichtiges Gliederungselement innerhalb des Privatgartens zur Neupflanzung festgesetzt.

Ansonsten wird auf die bisherige Abwägung verwiesen.

Zu 2. Höhenbezugspunkt:

Kenntnisnahme: Der Höhenbezugspunkt mit Höhe ü NN befindet sich, wie im übrigen Plangebiet auch, in der Mitte des Bauraums. Somit ergibt sich talseitig eine Wandhöhe von bis zu 8 m, bergseitig eine Wandhöhe von mind. 5,1 m. In Verbindung mit der Möglichkeit der bergseitigen Abgrabung von bis zu 0,5 m ergibt sich im Schnitt eine Wandhöhe von bis zu 7,1 m. Eine Schlechterstellung gegenüber der Bestandbebauung im übrigen Plangebiet ist somit nicht erkennbar.

Zu 3.: Abgrabungen und Aufschüttungen: Kenntnisnahme: Die Zulässigkeit von Abgrabungen oder Aufschüttungen von bis zu 2 m würde die vorhandene Topografie unzumutbar beeinträchtigen. Eine sinnvolle Ausnutzung des Bauraums ist auch unter Einhaltung der vorgegebenen Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen möglich, erfordert jedoch ggf. etwas mehr planerisch-architektonische Überlegungen. Dies wird von der Gemeinde als zumutbar erachtet.

Zu 4., Vollgeschoße: Kenntnisnahme: Das Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass die Bebauung auf Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. Die Gemeinde nimmt daher durchaus auch in ihrer Abwägungsentscheidung auf, dass sie durch ihre Planung vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist sie allerdings der Auffassung, dass dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt. Betrachtet man insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Seeblick 28 als die massivste in der näheren Umgebung, die die baurechtliche Situation neu geprägt haben mag, so ist diese Bebauung bereits im Jahr 2011 entstanden. Mithin hätte die 7-Jahres-Frist für ein zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB zu diesem Zeitpunkt möglicherweise neu zu laufen begonnen.

Zu 5., Artenschutz: Kenntnisnahme: Es ist richtig, das Vogelschutzglas im Vergleich zu einer üblichen Verglasung höhere Kosten hervorruft. Damit kann auch eine Steigerung der Baukosten eintreten. Die Festsetzung gilt allerdings nur für Glasflächen > 3 m². Dies ist bereits ein Wert, bei dem gemäß der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt) gerade noch hohe Verluste vermieden werden. Nachdem in diesem stark durchgrünten Siedlungsgebiet mit einer hohen Dichte an Brutvögeln zu rechnen ist, dient die Festsetzung der signifikanten Reduzierung von Vogelverlusten und ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht nur zulässig, sondern geboten. Die Gemeinde bezieht insoweit in ihre planerische Entscheidung durchaus die damit einhergehenden Belastungen für die Grundstückseigentümer, insbesondere in Bezug auf die Baukosten, ein. Dabei ist der Gemeinde zu dem auch bewusst, dass bei der Bebauung nach § 34 BauGB diese Festsetzung als Auflage einer Baugenehmigung möglicherweise nicht getroffen worden wäre. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Schutz der Vogelwelt überwiegen insoweit nach Auffassung der Gemeinde die berechtigten Interessen der Eigentümer.

Zu 6. Baurechtsentzug: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über die vorstehende Abwägung hinaus nicht veranlasst. Das dem Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat

und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht.

Beschluss:

Der Bebauungsplan bleibt unverändert, die Festsetzung des zu pflanzenden Baumes wird ausdrücklich bestätigt und bekräftigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.4 Einwendung 4, Stellungnahme vom 10.11.2023

Grundstück Fl. Nr. 911

Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen die bereits im vorausgehenden Verfahrensschritt eingegangene Stellungnahme. Insoweit kann auf die dort vorgenommene Abwägung verwiesen werden, soweit nicht ohnehin den Einwendungen Rechnung getragen wurde.

Zu 1., Höhenbezugspunkte: Kenntnisnahme:

Am nordwestlichen Baufenster würde sich bei einer Höhe von 574,5 m ü NN eine talseitige Wandhöhe von deutlich über 9 m ergeben. Mit der getroffenen Festsetzung ergibt sich eine Wandhöhe von bis zu ca. 7,8 m talseitig sowie mind. 5 m. Bei entsprechender Positionierung eines Neubaus ist eine durchschnittliche Wandhöhe von deutlich über 7 m erzielbar. Beim unteren Baufenster befindet sich der Höhenbezugspunkt auf der geforderten Höhe von 572,8 m ü NN: Das Maß baulicher Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Bebauung auf Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. Die Gemeinde nimmt daher durchaus auch in ihrer Abwägungsentscheidung auf, dass sie durch ihre Planung vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist sie allerdings der Auffassung, dass dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt. Betrachtet man insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Seeblick 28 als die massivste in der näheren Umgebung, die die baurechtliche Situation neu geprägt haben mag, so ist diese Bebauung bereits im Jahr 2011 entstanden. Mithin hätte die 7-Jahres-Frist für ein zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB zu diesem Zeitpunkt möglicherweise neu zu laufen begonnen.

Zu 2., Anordnung der Bauräume:

Kenntnisnahme: Der Bauraum wurde bis auf 1,5 m an die Kronentraufe des zur Erhaltung festgesetzten Baumes erweitert.

Zu 3., Abgrabungen und Tiefgarage: Kenntnisnahme: Die Zulässigkeit von Abgrabungen oder Aufschüttungen von bis zu 2 m würde die vorhandene Topografie unzumutbar beeinträchtigen. Eine sinnvolle Ausnutzung des Bauraums ist auch unter Einhaltung der vorgegebenen Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen möglich, erfordert jedoch ggf. etwas mehr Überlegungen. Dies wird von der Gemeinde als zumutbar erachtet. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass im Südosteck des östlichen Bauraums mit einer GR 150 bei einer Höhe von ca. 572,1 bereits eine

Wandhöhe von 7,6 m entstehen kann. Mit einer Abgrabung von bis zu 2 m entstünde eine Wandhöhe von 9,6 m und somit eine mehr als drei Vollgeschosse anmutende Fassade. Es wird auf die Abwägung zu Punkt 1 dieser Stellungnahme verwiesen.

Das Grundstück Seeblick 26 verfügt über 1.820 m² Fläche, sodass bei einer Gesamt-GRZ in Höhe von 0,6 bei Errichtung einer Tiefgarage 1.092 m² Grundfläche über- oder unterbaubar werden. Bei bis zu ca. 15 Stellplätzen werden bis zu 375 m² Fläche für die Stellplätze benötigt, weitere ca. 80 m² für die Rampe. Ohne Tiefgarage wäre eine bauliche Nutzung auf 752,5 m² überbaubare Fläche beschränkt. Zuzüglich der Gebäude mit Terrassen, die üblicherweise zumindest teilweise auf der Tiefgarage zu liegen kommen, wird somit eine Fläche von ca. 675 m² über- oder unterbaut. Somit verbleiben weitere 207 m² Fläche für zusätzliche bauliche Anlagen oder Befestigungen. Wieso die Fläche nicht ausreichen sollte, zumal sich teilweise oberirdische Nutzungen mit der Tiefgarage überlagern können und sollen, ist nicht ersichtlich. In einem locker bebauten Einzelhausgebiet ist auch nicht ersichtlich, wieso eine Gesamt-GRZ von 0,8 benötigt werden sollte.

Abweichung von der Beschlussvorlage: Die GRZ wird für die Tiefgarage auf 0,7 festgesetzt.

Zu 4., Nebengebäude: Kenntnisnahme: Es ist gerade nicht ersichtlich, wieso Gebäude mit zwei Wohnungen privilegiert werden. Diese müssen im Gegensatz zu Gebäuden mit nur einer Wohnung mehr Stellplätze errichten. Mit zwei Wohnungen entsteht üblicherweise auch mehr Bedarf an Abstellflächen für z.B. Gartenmöbel oder Fahrräder. Die Festsetzung wird beibehalten, eine Ungleichbehandlung ist nach wie vor nicht erkennbar.

Zu 5., Vorgartenzone: Aus Gleichbehandlungsgründen wird auch bei dieser Privatstraße ohne Verbindungsfunktion ebenfalls wie bei den anderen Privatstraßen ohne Verbindungsfunktion die Vorgartenzone gestrichen.

Zu 6., Artenschutz: Kenntnisnahme: Es ist richtig, das Vogelschutzglas im Vergleich zu einer üblichen Verglasung höhere Kosten hervorruft. Damit kann auch eine Steigerung der Baukosten eintreten. Die Festsetzung gilt allerdings nur für Glasflächen > 3 m². Dies ist bereits ein Wert, bei dem gemäß der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt) gerade noch hohe Verluste vermieden werden. Nachdem in diesem stark durchgrünten Siedlungsgebiet mit einer hohen Dichte an Brutvögeln zu rechnen ist, dient die Festsetzung der signifikanten Reduzierung von Vogelverlusten und ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht nur zulässig, sondern geboten. Die Gemeinde bezieht insoweit in ihre planerische Entscheidung durchaus die damit einhergehenden Belastungen für die Grundstückseigentümer, insbesondere in Bezug auf die Baukosten, ein. Dabei ist der Gemeinde zu dem auch bewusst, dass bei der Bebauung nach § 34 BauGB diese Festsetzung als Auflage einer Baugenehmigung möglicherweise nicht getroffen worden wäre. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Schutz der Vogelwelt überwiegen insoweit nach Auffassung der Gemeinde die berechtigten Interessen der Eigentümer.

Zu vorgenannte Festsetzungen: Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung über die vorstehende Abwägung hinaus nicht veranlasst. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht.

Zu Begründung/ Abbruch / Unterhalt /Umbau Bestandsgebäude: Die Begründung wird dahingehend geändert, dass der Passus der Festsetzung Ziff. III.2.9 erläutert wird, er lediglich eine Bebauung im nordwestlichen Bauraum ausschließt. Hier wird ergänzt, dass auch Umbauarbeiten am Bestandsgebäude vonseiten der Gemeinde als zulässig und dem Bebauungsplan nicht widersprechend erachtet werden.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Für die Tiefgarage wird die GRZ auf 0,7 festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Eine erneute Auslegung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.5 Einwendung 5, Stellungnahme vom 13.11.2023

Grundstücke Fl. Nrn. 475/6, 475/7, 475/9 Gmkg. Steinbach und 911/20 Gmkg. Etterschlag; Seeblick 22,24 und 24a)

Zu 1., Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgarage:

Der Passus „Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.“ war versehentlich entfallen, er wird wieder aufgenommen.

Ansonsten wird auf die Abwägung zur Sitzung am 23.10.2023 verwiesen: Die beiden nördlichen Grundstücke Seeblick 24 und 24a verfügen gemeinsam über ca. 1.455 m² Fläche, sodass bei einer Gesamt-GRZ in Höhe von 0,6 bei Errichtung einer Tiefgarage 873 m² Grundfläche über- oder unterbaubar werden. Dieses Maß ist aus Sicht der Gemeinde im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Begrenzung der Versiegelung ausreichend. Nötigenfalls müssen einzelne der Stellplätze teilweise unter ein Gebäude geschoben werden oder oberirdische Anlagen wie Terrassen, Nebengebäude etc. auf der Tiefgarage situiert werden, vgl. auch zu 3.

Auf die Beschlussfassung zu 3.4 wird verwiesen.

Zu 2., Überschreitung für Zufahrten:

Die Regelung erscheint eindeutig: Der nördliche Bauraum befindet sich in ca. 27 m Entfernung von der Verkehrsfläche. Die Angabe der 5 m bezieht sich auf die kürzeste Strecke zwischen Verkehrsfläche und Bauraum, so dass im Falle dieses Grundstücks die Grundfläche um 22 m x 3 m = 66 m² überschritten werden darf. Die 22 m beziffern den Abstand zwischen Verkehrsfläche und 5 m vor der straßenseitigen Bauraumkante. Sofern keine anderweitige Zufahrt Richtung Bauraum existiert, gilt diese Überschreitungsmöglichkeit auch für die Tiefgaragenrampe. Die Begründung wird dahingehend um eine Erläuterung ergänzt.

Zu 3., Lage Garagen: In Ziff. III.4.4 wird zur Klarstellung anstelle von „Diese Nebenanlagen“ das Wort „Tiefgarage“ verwendet.

Zu 4., Baugrundstück in 2. Reihe: In Festsetzung III.4.5 wird Satz 2 redaktionell klargestellt und folgendermaßen gefasst: „Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Baugrundstücke, in denen die straßenseitige Bauraumkante mehr als 10 m von der Verkehrsfläche entfernt liegt.“

Zu 5., Private Verkehrsfläche unbestimmt: Mit „privater Verkehrsfläche“ Festsetzung Ziff. III.6.1 wird redaktionell klargestellt und erhält folgende Fassung: Private Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück sowie Stellplätze sind mit wassergebundenen Deckschichten bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen und deren Rampenbauwerke.

Zu 6., Auslegungsbekanntmachung vor der Gemeinderatssitzung:

Kenntnisnahme: Eine Rechtswidrigkeit ist nicht ersichtlich, da die Auslegung am 25.10.2023 begonnen hat und somit Ergebnisse der Gemeinderatssitzung eingearbeitet werden konnten – hätte der Gemeinderat den Abbruch der Bebauungsplanung beschlossen, wäre die Bekanntmachung zurück genommen worden. Ein Verfahrensfehler ist insoweit nicht ersichtlich.

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend der Abwägung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.6 Einwendung 6, Stellungnahme vom 13.11.2023

Grundstücke Fl.Nrn. 476/2 (Gmkg. Steinebach) sowie 911/53 (Gmkg. Etterschlag) nördl. Rosengasse 8

Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen die bereits im vorausgehenden Verfahrensschritt eingegangene Stellungnahme. Insoweit kann auf die dort vorgenommene Abwägung verwiesen werden, soweit nicht ohnehin den Einwendungen Rechnung getragen wurde.

Zu I., Pflanzpflicht,

Kenntnisnahme: Die gefälltten Bäume wurden während der von der Gemeinde erlassenen Veränderungssperre beseitigt. Eine Gefahr im Verzug oder eine nachträglich angegebene Vitalitätseinschränkung ist nicht mehr nachprüfbar. Allerdings waren die Bäume Bestandteil der festgesetzten Grünfläche, so dass zur Sicherung derselben eine Nachpflanzung geboten erscheint. Die Bepflanzung durch insoweit festgesetzte Bäume ist aus folgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt: Der Baumbestand war vom Eck der Rosengasse aus gut sichtbar und stellte ein prägendes Durchgrünungselement dar. Es handelte sich um einige mächtige Laubbäume, teils auch Nadelbäume, die im Südwesten der innenliegenden Grünfläche bzw. im Südwesteck des Grundstücks Fl.Nr. 911/53 eine wesentliche Funktion als Blickfang, Sichtelement und gliederndes Element eingenommen haben. Auch unter naturschutzfachlichen Aspekten kommt den Bäumen eine wichtige Aufgabe zu. Aus diesem Grund hält es die Gemeinde für gerechtfertigt, eine Neupflanzung dieser Bäume festzusetzen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Festsetzung von Grünflächen und auch die Anordnung von zu pflanzenden Bäumen eine Eigentumsbelastung darstellt. Diese ist aber durch die vorstehend dargestellten Gesichtspunkte gerechtfertigt. Die Anordnung eines Pflanzgebots durch die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen.

Zu II.1., Verstoß gegen Abwägungsgebot

Kenntnisnahme: Die gesamte unbebaute Freifläche zwischen der Bebauung nördlich der Rosengasse / Seeblick / südlich der Graf-Törring-Straße weist eine Größe von ca. 5.300 m² auf und wird von der Gemeinde als innenliegende Außenbereichsinsel eingestuft. Diese Bewertung hat sich gerade durch eine Ortseinsicht der Planer und des Rechtsbeistands der Gemeinde bestätigt. In dieser großen, zusammenhängenden und grundsätzlich unbebauten Fläche stocken einige mächtige und vitale Eichen sowie Linden und weitere Laubbäume, des Weiteren existiert ein kleiner Teich. Diese Situation wird von der Gemeinde als äußerst schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll.

Selbst wenn man der planungsrechtlichen Bewertung der Einwender, die von einer Innenbereichslage ausgehen, folgen wollte, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen, diesen Bereich grünordnerisch zu sichern und keine Bebauung zuzulassen, fest. Diese dienen neben der Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung insbesondere auch der Erhalt wesentlicher, gebietsprägender Baum- und Grünbestände und die Weiterentwicklung der großen Grünfläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets. Insofern bezieht die Gemeinde in ihren Überlegungen durchaus ein, dass sie durch die Festsetzung des Bebauungsplans vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist der Gemeinde durchaus bewusst, dass die Planung auf den Grundstücken des Einwenders eine eigentumsbeschränkende Wirkung hat. Sie sieht die Grünflächenfestsetzung, wie oben dargelegt, aber als städtebaulich gerechtfertigt an. Nach den Untersuchungen der Gemeinde erfolgt dieser Eingriff außerhalb der 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB, so dass diese eigentumsbeschränkende Wirkung sogar entschädigungsfrei wäre. Dies stellt erst recht eine eigentumsbeschränkende Wirkung dar. Dies ist der Gemeinde bewusst. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde (vgl. vorstehend) sieht die Gemeinde aber diesen Eigentumseingriff als gerechtfertigt an. Die Darstellung der Grundstücksgeschichte wird insoweit zur Kenntnis genommen, insbesondere auch die von den Grundstückseigentümern und ihren Vorgängern getroffenen finanziellen persönlichen Aufwendungen zum Erhalt und zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit des Grundstücks.

Zu II.2., Kenntnisnahme:

Das Maß baulicher Nutzung in der näheren Umgebung wurde auch planerseite ermittelt und in die Bewertung der Abwägung einbezogen. Danach ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Bebauung auf dem Grundstück Flur Nr. 911/32 (Seeblick 28) eine das Maß baulicher Nutzung prägende Bebauung entstanden ist. Es ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, dieses Gebäude nicht als Vorbild für die Höhenentwicklung im Plangebiet heranzuziehen. Das der Baubauungsplanung zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung wurde anhand einer vorgezogenen städtebaulichen Studie eingehend untersucht und dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Studie zeigt die städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlicher baulicher Dichten und Geschossigkeiten anhand von 3D-Modellen auf und stellt diese dem Status Quo gegenüber. Eine dreigeschossige Bebauung, analog zu dem Gebäude

auf dem Grundstück Flur Nr. 911/28, hätte massive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, und würde einen erheblichen Qualitätsverlust des vorhandenen baulichen Gefüges nach sich ziehen. Die Erkenntnisse dieser Studie führten zu der Zielsetzung, dass mit der Bebauungsplanung der Erhalt des Charakters des Wohngebiets mit seiner lockeren Bebauung gesichert werden soll, aber dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung mit einer adäquaten Neubebauung besteht. Die Gemeinde nimmt daher durchaus auch in ihrer Abwägungsentscheidung auf, dass sie durch ihre Planung vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB einschränkt. Insoweit ist sie allerdings der Auffassung, dass dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt. Betrachtet man insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Seeblick 28 als die massivste in der näheren Umgebung, die die baurechtliche Situation neu geprägt haben mag, so ist diese Bebauung bereits im Jahr 2011 entstanden. Mithin hätte die 7-Jahres-Frist für ein zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB zu diesem Zeitpunkt möglicherweise neu zu laufen begonnen.

Zu II.3., Bebaubarkeit im Sinne des § 34 BauGB:

Die Teilung des Grundstücks erfolgte während der Geltung der Veränderungssperre. Die Situierung der Bauräume orientiert sich städtebaulich nicht anhand der vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Teilung des Grundstücks erfolgte gerade in Kenntnis der Planungskonzeption der Gemeinde. Die Gemeinde hält daran fest, selbst wenn dies im Einzelnen dazu führen würde, dass die Grundstücksverhältnisse hier neu geordnet werden müssten. Dies liegt in der Hand der Eigentümer, so wie sie bislang auch die Grundstücke unter Außerachtlassung der Planungskonzeption der Gemeinde geteilt haben. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der Grundstücksteilung um eine ohnehin mit der Geltungsdauer der Veränderungssperre unzulässige Veränderung der Grundstückssituation gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt. Eine Nicht-Bebaubarkeit innerhalb des Bauraums aufgrund des Abstandflächenrechts ist nicht ersichtlich.

Zu II.4., Innen- / Außenbereich: Kenntnisnahme: Die Außenbereichsinsel beläuft sich auf ca. 5.300 m². Diese Situation wird von der Gemeinde als städtebaulich schützenswert betrachtet, so dass hier kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr der Bestand gesichert werden soll. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Insofern sieht die Gemeinde zwar das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzung auf den Baugrundstücken und bezieht diese in ihre Abwägungsentscheidung ein. Insoweit ist der Gemeinde durchaus bewusst, dass die Planung auf den Grundstücken des Einwenders eine eigentumsbeschränkende Wirkung hat. Sie sieht die Grünflächenfestsetzung, wie oben dargelegt, aber als städtebaulich gerechtfertigt an. Eine weitergehende Bewertung des Baumbestands wurde aufgrund der Zutrittsverweigerung zu den Grundstücken erschwert bzw. verunmöglicht.

Zu II.5. und 6., Abwägungsgebot: Der Gemeinde sind die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot durchaus bewusst. Die Gemeinde hat den Umfang des bestehenden Baurechts und die Auswirkungen der Festsetzungen in ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf alternative Erwägungen, die die Auffassung der Eigentümervertreter zum Gegenstand hat. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, der Umfang bestehenden Baurechts nach § 34 selbst der Beginn der Siebenjahresfrist unterschiedlich gewertet werden kann. Bei der Abwägung der Eigentümerbelange hat sich die Gemeinde auch mit der Frage der Geltung der Siebenjahresfrist und Entschädigung- und Übernahmeansprüchen auseinandergesetzt. Abwägungsfehler sind hier nicht ersichtlich.

Zu III. Absehen von der Bauleitplanung: Kenntnisnahme: Die Gemeinde kann der Argumentation des Einwenders, es entstehe durch die festgesetzten privaten Grünflächen ein Umlegungsanspruch, nicht folgen. Die Grundstücksnutzung wird entsprechend der vorhandenen Situation als private Grünfläche festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung als Voraussetzung für eine Umlegung ergibt sich dadurch nicht. Insofern sieht die Gemeinde zwar – wie bereits ausgeführt – das mögliche Entstehen von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen durch belastende grünordnerische Festsetzung auf den Baugrundstücken in ihrer Abwägungsentscheidung ein, sieht aber keine Abfindungsansprüche nach dem Umlegungsrecht. Selbst wenn man hier aber der Auffassung der Rechtsvertreter der Einwender folgen wollte, hält die Gemeinde an ihren städtebaulich wichtigen Planungszielen fest.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.7 Einwendung 7, Stellungnahme vom 13.11.2023

Anwohner Fl.Nr. 911/32, Seeblick 28

Zu 1., zu Fällungen:

Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass die Fällung der Bäume aufgrund der geltenden Veränderungssperre rechtswidrig war. Sie hat dem entsprechend Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Eine Belohnung ist nicht erkennbar. Ein Abstand von bis zu 5 m ist fachlich üblich und nicht zuletzt am Wurzelstock der entfernten Bäume begründet – bei einer Festsetzung einer Neupflanzung am selben Standort müsste zusätzlich eine Wurzelstockkräsung erfolgen. Zusätzlich ist zu beachten, dass manche Arten bei einer Nachpflanzung am selben Standort mit „verbrauchtem“ Boden Schwierigkeiten erhalten. Nachdem auf den Grundstücken der nachzupflanzende Baumbestand sich überwiegend neben oder hinter den Bauräumen befindet, ist auch keine Freistellung eines Seeblicks erkennbar. Eine Weiterverfolgung der rechtswidrigen Fällung von Bäumen ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, der der Verstoß gegen die Veränderungssperre mitgeteilt wurde.

Zu 2.: überbaubare Grundflächen:

Die überbaubaren Grundflächen beziehen sich auf die vom Hauptgebäude inklusive Terrassen überbaubaren Grundflächen. Vom Hauptgebäude ohne Terrassen und Balkone sind dementsprechend lediglich 85 % überbaubar und somit ca. 127,5 m² bzw. 110 m². 105 und 130 m². Zusammengerechnet ergibt sich bei insgesamt 430 m² Grundfläche eine Grundfläche für die Hauptgebäude (ohne Terrassen und Balkone) von 365,5 m², was den Vorgaben der Abwägung entspricht. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Zu 3.: Höhenbezugspunkt / Ermittlung der Abstandsflächen:

Die Höhenbezugspunkte sind nicht Höhenbezugspunkte für die Ermittlung der Abstandsfläche, sondern zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe. Die Abstandsfläche bemisst sich von der tatsächlichen Wandhöhe gemäß natürlichem Gelände und muss gem. Hinweis IV.1.1 des Bebauungsplans gemäß gemeindlicher Satzung eingehalten werden.

Zu Höhenvergleich:

Das Bestandsgebäude war zweigeschossig mit Dach, der Ersatzbau ist dreigeschossig und in seiner Erscheinung deutlich wuchtiger. Die Gemeinde stellt insoweit noch einmal klar, dass die entstandene Bebauung auf Flurnummer 911/32 kein Maßstab für die Umgebungsbebauung sein soll.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.8 Einwendung 8, Stellungnahme vom 13.11.2023

Flurnummern 469/2,467/2,467/5,466/4,46 7,467/3 und 467/4

Zu II.1., Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche:

Die Ziffer 5 bezieht sich auf die gesamte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und schließt somit die Teilflächen der Fl.Nrn. 466/4 und 465/5 ein (ähnlich wie bei Privatstraße 3, bei der insgesamt 4 Flurnummern betroffen sind). Bei der Privatstraße 5 werden noch die Grundstücke nördlich der Straße mit den Fl.Nrn. 466, 467 und 469/1 ergänzt. Die Grundstücke Fl.Nrn. 467/3 und 467/4 grenzen nicht an den Erschließungsstich. Die Erreichbarkeit der Grundstücke wird mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausdrücklich gesichert und steht mit der ansonsten vorgesehenen Errichtung eines Fuß- und Radwegs nicht im Widerspruch.

Zur fehlenden Bereitschaft der Abtretung vgl. Abwägung vom 23.10.2023: Das Grundstück Fl.Nr. 466/4 dient als private Zufahrt zum bebauten Grundstück Fl.Nr. 467/2. Sie soll nach der Planungskonzeption der Gemeinde als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Seeblick und Panoramaweg dienen. Es wird daher, wie das Grundstück Fl.Nr. 467/5 und auch das Grundstück Fl.Nr. 465/5 als öffentlicher Fuß- und Radweg mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger auf einer Breite von 3 m entlang der

Nordseite der Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 466/4 und 465/5 festgesetzt. Auch wenn derzeit keine Zustimmung zu einer öffentlichen Widmung gegeben ist, wird das gemeindliche Planungsziel planerisch gesichert. Dabei soll noch einmal unterstrichen werden, dass diese durchgängige Wegeverbindung ein wichtiges städtebauliches Ziel für die Gemeinde darstellt, da zumindest eine fußläufige Verbindung eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den östlich des Plangebiets gelegenen Wohnbauflächen und den westlich des Plangebiets gelegen Flächen darstellt. Diese Wegeverbindung verkürzt den Weg zur Grundschule für alle Anwohner am Seeblick um ca. 25 % von gut 600 auf unter 450 m Lauflänge. Ebenfalls stellt sie über den Rehsteig eine fußläufige Verbindung für diese und die Anlieger der Rosengasse zur katholischen Kirche und dem neuen Lebensmittelmarkt Zum Kuckucksheim her. Dadurch wird auch die Funktion einer Wegeverbindung abseits der Straßen mit motorisiertem Verkehr gestärkt und verbessert. Die fehlende Bereitschaft der Grundstückseigentümer, einer Widmung, gegebenenfalls auch einer Grundstücksübertragung an die Gemeinde zuzustimmen, führt nicht zum Entfallen einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Diese wäre nur dann gegeben, wenn die Umsetzung der Planung dauerhaft an tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen scheitert. Dies sieht die Gemeinde nicht. Die subjektive Einstellung der Grundstückseigentümer kann sich insoweit durchaus ändern. Eine fehlende Erforderlichkeit der Festsetzung ist daher nicht ersichtlich. Da der Bebauungsplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet, wäre gesondert zu prüfen, ob enteignungsrechtliche Maßnahmen (derzeit) zulässig wären. Eine Umsetzbarkeit kann auch durch die Begründung eines Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Planungsziel kurzfristig möglicherweise nicht erreichbar ist. Gleichwohl wird sie sich um eine Umsetzung – einvernehmlich – bemühen. Jedenfalls ist grundsätzlich – trotz der derzeitigen Weigerung des Grundstückseigentümers – eine Umsetzung der Planung möglich.

Zu II.2., Vergrößerung Bauraum auf Fl.Nr. 467/2:

Die Bauraumgröße im Norden entspricht der Abgrenzung zum baurechtlichen Außenbereich, der bei den Grundstücken Fl.Nrn. 467/2, 472/3 und 474/1 mit den nördlichen Verbindungslinien zwischen den Gebäuden beginnt. Im Süden wird der Bauraum entsprechend vergrößert, auch wenn derzeit aufgrund der Größe des Gebäudes und der bereits ausgenutzten Grundfläche eine Vergrößerung des Gebäudes nicht möglich ist. Der jetzt dargestellte Bauraum hat, wie der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 474/4, eine Größe von ca. 550 m². Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksformen ist keine Ungleichbehandlung erkennbar.

Zu II.3., Bebauung Fl.Nr. 467: Kenntnisnahme:

Das Grundstück Fl.Nr. 472/2 ist als Innenbereich anzusehen, da es von drei Seiten umbaut ist und ein Abstand < 40 m zwischen der vorhandenen Bebauung existiert. Im Gegensatz dazu ist beim Grundstück Fl.Nr. 467 nur auf der Südseite und der Ostseite eine Bebauung gegeben, der Abstand zwischen der östlichen und der deutlich weiter westlich liegenden Bebauung am Seeblick beläuft sich auf über 100 m. Aufgrund der Topographie und der gesamten Lage ist das Grundstück somit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung ist somit nicht ersichtlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ändert an der planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nichts. Auch der Vergleich zur Außenbereichsinsel mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen ist nicht sachgerecht. Die vorgenommenen Planänderungen beruhen dort auf einer konkretisierenden Betrachtung der planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Die planungsrechtliche Qualität der hier in Rede stehenden Grundstücke ist indes eindeutig. Eine Vergleichbarkeit der Grundstücke liegt damit nicht vor. Die unterschiedliche Betrachtung ist daher ohne weiteres gerechtfertigt. Auch der Vergleich zu der Grundstückssituation, für die bereits ein bestandskräftiger Bauvorbescheid vorliegt, kann für die planungsrechtliche Situation der Grundstücke der Einwander keine andere Bewertung zur Folge haben.

Die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 472/3 erfolgte vor Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan. Diese ist auf der Grundlage einer Genehmigung durch die zuständige Behörde (Kreisbauamt am Landratsamt Starnberg) errichtet worden. Eine nachträgliche Beurteilung, ob hier Innen- oder Außenbereich vorlag, ist ohnedies nicht zielführend. In dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind die Flächen nicht Bestandteil des Planungsumgriffs und sollen nach der derzeitigen städtebaulichen Konzeption noch nicht aufgenommen werden.

Zu II.4., Erhöhung GR auf 260 m²:

Verweis auf Beschluss vom 23.10.2023: Im amtlichen Katasterplan ist eine Größe von 207,5 m² für das Hauptgebäude ableitbar. Eine Überprüfung der genehmigten Grundfläche durch die Gemeinde hat denselben Wert ergeben. Somit erscheint die Festsetzung der Grundfläche mit 250 m² Größe sachgerecht und angemessen. Hieraus ergibt sich eine Größe für das oder die Hauptgebäude von 212,5 m², was wiederum der beabsichtigten Grundfläche von ca. 0,2 entspricht. Nach erneuter Durchsicht der Genehmigungsakte ermittelt sich die genehmigte Grundfläche auf 207,5 m².

Zu II 5., Höhenbezugspunkt:

Die im angehängten Vermessungsplan aufgezeigten Wandhöhen belaufen sich auf max. 579,18 m ü NN. Vom Höhenbezugspunkt 574,0 m aus gemessen errechnet sich hieraus eine Wandhöhe von 5,18 m, zulässig ist eine Wandhöhe von 6,6 m, sodass eine Wandhöhe bis zu einer absoluten Höhe von 580,6 m ü NN zulässig wäre. In der Begründung wird ergänzt, dass bei dem genannten Grundstück Fl.Nr. 467/2 aufgrund des Versatzes der beiden Traufseiten die fehlende Symmetrie des Satteldaches sowie die Überschreitung der Wandhöhe am First um bis zu 0,6 m bis zu einem etwaigen Abbruch des Gebäudes geduldet wird.

Zu II.6., Erweiterung des Bauraums auf Fl.Nr. 496/2:

Der Bauraum lässt noch eine Erweiterung zu. Es gibt auch weitere Grundstücke, z.B. Fl.Nr. 466/3, 472/3, 474/1, 475, bei denen der Bauraum Richtung Norden nicht bis an die Grenze des theoretisch Ausschöpfbaren (3 m) gezogen wurde. Eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar, zumal auch nicht ersichtlich ist, dass das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 467/1 abgebrochen oder mit größerem Abstand neu errichtet werden sollte. Der vorhandene bauliche Bestand und die besondere Grundstückssituation, die durch die geringe Tiefe des Baugrundstücks bedingt ist, lässt eine weitere Ausdehnung des Bauraums nicht sachgerecht und städtebaulich gerechtfertigt erscheinen. Auch eine mögliche Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn würde hier nicht zu einer anderen städtebaulichen Bewertung führen. Bereits der jetzige Bauraum ermöglicht teilweise eine grenzständige Bebauung, soweit hier eine besondere Regelung zu den Abstandsflächen erfolgt.

Zu II.7., Anpassung Höhenbezugspunkt Fl.Nr. 469/2:

Der Höhenbezugspunkt liegt, wie bei allen andere Bauräumen auch, ungefähr auf der „mittleren“ Höhe zwischen tal- und bergseitiger Höhe, so dass sich talseitig eine höhere, bergseitig eine geringere Wandhöhe ergibt. Vom Höhenbezugspunkt 569,3 m üNN errechnet sich eine maximale absolute Wandhöhe von 575,9 m ü NN. Die angegebene Wandhöhe von 575,65 m ü NN lässt somit noch 0,35 m Spielraum. Eine Veränderung des Höhenbezugspunkt ist daher weder erforderlich noch zielführend. Der Höhenbezugspunkt trifft keine Festlegung, auf welcher Höhe der Fertigfußboden des Erdgeschosses errichtet wird / werden muss.

Zu II.8., Ziff.III.2.6 der Festsetzungen unzureichend:

Die Festsetzung verhindert keine wie auch immer geartete Ausschöpfung der Zweigeschossigkeit. Sie besagt lediglich, dass mind. 50 % zweigeschossig zu errichten sind. Dies entspricht dem Leitziel der Gemeinde hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dies entspricht offensichtlich auch dem Wunsch der Eigentümer nach einer bereits eingeklagten Ausnutzung des Grundstücks.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.9 Einwendung 9, Stellungnahme vom 13.11.2023

Anwohner Fl.Nr. 465/4, Panoramaweg 2

Zu 1. Einleitung, Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 15.09.2023: Kenntnisnahme und Verweis auf die Abwägung vom 23.10.2023

Zu 2., Vorgartenzone:

Wie vonseiten der Stellungnahme ausgeführt, soll der Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen und die Auswirkungen auf das Ortsbild berücksichtigen. Dabei wird auch der „Erhalt wesentlicher, gebietsprägender Baum- und Grünbestände“ benannt. Die festgesetzte Vorgartenzone dient genau der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbilds und auch dem Erhalt der Grünbestände im Sinne eines durchgrünter Straßen- und Wegebilds. Ein Widerspruch zu den Planungszielen besteht daher nicht.

Wieso die Vorgartenzone nicht breiter sein könne als der Weg, erschließt sich ebenfalls nicht – das Wegegrundstück selbst ist gut 7 m breit, dass hiervon lediglich drei oder vier Meter befestigt sind, ist bereits ein Gewinn für das Ortsbild. Nichtsdestotrotz wird die Sicherung der Vorgartenzone als städtebaulich wichtig und richtig erachtet. Der Stichweg ist bislang ein Privatweg, der westlich des Grundstücks der Stellungnehmenden nordseitig durch eine sehr breite, unbebaute Fläche flankiert wird. Wieso die Baugrenzen bei diesem Grundstück als einzigem Grundstück im gesamten Plangebiet – mit

Ausnahme des untypischen Grundstücks Fl.Nr. 469/2 – auf drei Meter reduziert werden sollte, ist nicht nachvollziehbar und wird auch nicht als sinnvoll erachtet. Die städtebauliche Bedeutung der Vorgartenzone wird in der Bebauungsplanbegründung noch einmal akzentuiert.

Zu 3., Abstand zwischen Vorgartenzone und Baugrenze:

Bei diesem Grundstück ist, wie bei allen Grundstücken im Plangebiet mit Ausnahme des untypischen Grundstücks Fl.Nr. 469/2 ein Abstand von 5 m zwischen Verkehrsfläche und Gebäude vorgesehen. Diese Gebäude-Situierung mit mindestens fünf, oftmals deutlich mehr Metern Abstand zwischen Straße und Hauptgebäude ist ein städtebaulich prägendes Element im Planungsgebiet, Dadurch entsteht eine Großzügigkeit und Durchgrünung, die aus Sicht der Gemeinde wichtig ist. Bei einem Näherrücken der Gebäude an die Verkehrsflächen würde das Ortsbild mit dann deutlich schmalerer Begrünung deutlich verändert, um nicht zu sagen, verschlechtert. Dies entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde.

Zu 4., Baugrenze im Westen / Baumkrone:

Es ist nicht ersichtlich, wieso der folgende Passus aus der Abwägung zum 23.10.2023 keine Auseinandersetzung mit der Einwendung sein sollte: „Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch in anderen Grundstücken, z.B. Fl.Nrn. 466/3 Gmkg. Steinebach sowie 911 und 916/4 Gmkg. Ettersschlag ein entsprechender Abstand, der den fachlichen Anforderungen entspricht, eingehalten wird. Bei den meisten der im Schreiben der Einwendung benannten Bäume handelt es sich im Übrigen um erhaltenswerte Bäume gem. Hinweis IV.7. Ergänzend ist an dieser Stelle noch einmal darauf zu verweisen, dass der Baum in einem Bereich liegt, der planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist. Die Baugrenze wird über den vorhandenen Bestand des Gebäudes sogar in den Außenbereich hinein erweitert, sodass durch den Bebauungsplan gerade zusätzliche Bauungsmöglichkeiten eröffnet werden. Eine Ungleichbehandlung ist gerade im Hinblick auf das Hineinreichen des Bauraums in den Außenbereich nicht erkennbar. Die Außenbereichsgrenze beginnt an der Außenkante der prägenden Bebauung und nicht an der Grundstücksgrenze.“

Zu 5.: Beachtung und Würdigung der Einwendungen: Kenntnisnahme

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

3.2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg-Maistraße“ wird mit den vorstehenden Änderungen in der Fassung vom 22.11.2023 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

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

TOP entfallen

5. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Hauptstraße 18“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten

TOP entfallen

6. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

6.1. Freistellungsantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhaus (5 WE) mit Tiefgarage und Carport, Fl.Nr. 508/2, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 36

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 70 „Etterschlager Straße“ für das Grundstück Fl.Nr. 508/2, Gemarkung Steinebach, rechtskräftig seit 24.07.2020. Grundstücksfläche Fl.Nr. 508/2: 7.605 m², anteilig davon südliche Teilfläche: 3563 m². Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Bauvorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt (GR-Sitzung vom 23.01.2023) und wurde als Vorlage im Genehmigungsverfahren 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 max. 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss oder Terrassengeschoss. Die Geschossflächenberechnung ergibt 2 Vollgeschosse für das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO kein Vollgeschoss. Die max. zulässige Wandhöhe von 6,70 m entspricht der Festsetzung 3. d) des Bebauungsplanes, die max. zulässige Firsthöhe von 10,70 m gem. Festsetzung 3. e) in Verbindung mit 3.f) wird gegenüber dem bisherigen Antrag auf eine Firsthöhe von 8,88 m reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung für das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 200 m² wird eingehalten. Die Überschreitung der Grundflächen über den Hauptbaukörper hinausragende Untergeschosse sowie für Terrassen und Balkone je Bauraum von 50 m² sind Bebauungsplan-konform. Nicht berücksichtigt wurde bei der Grundflächenberechnung I (Hauptanlagen) die Treppenanlagen.

Die erforderlichen 10 Stellplätze gem. Festsetzung 6. a) werden durch 5 Carport-Stellplätze sowie 5 Tiefgaragen-Stellplätze nachgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine gemeinschaftliche Tiefgarage für das Bestandsgebäude „Alte Villa“, Etterschlager Straße 36, und dem vorliegenden Neubau vor. Beantragt wird die Tiefgarage außerhalb der vorgesehenen Tiefgaragenfläche des Bebauungsplanes als zusätzliches Untergeschoss vom Mehrfamilienhaus. Die ortsbildprägende Villa soll erhalten werden, bauliche Änderungen oder sonstige Eingriffe finden hier nicht statt. Die bestehende Erschließung der Alten Villa verbleibt nordseitig – unabhängig von den festgesetzten Zufahrten der Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgarage erfordert umfangreiche Bodeneingriffe und ist funktional unter den aktuellen Gegebenheiten nicht sinnvoll. Die Errichtung der Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen für das Hauptgebäude ist planungsrechtlich zulässig und bedarf keiner Befreiung.

Dem Bauantrag ist ein Höhenentwicklungsplan beigefügt. Die Darstellung erfolgte auf Grundlage der vermessungstechnisch festgestellten Höhensituation. Ersichtlich ist, dass das beantragte Bauvorhaben höhenteknisch deutlich unter den beiden Nachbargebäuden zu liegen kommt.

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 Neupflanzung.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

2. Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.2. Bauantrag: Anbau einer Wohnraumerweiterung beim bestehenden Reiheneckhaus (Nr. 18), Fl.Nr. 837/7, Gemarkung Etterschlag, Alte Hauptstraße 3 c

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Dorfgebiet. Grundstücksfläche der Fl.Nr. 837/7: 234 m².

Das gegenständliche Reiheneckhaus ist Teil eines Reihenhausesensembles, welches mit Bescheid vom 01.08.2011 als Haus 4 vom Landratsamt Starnberg genehmigt wurde (40-B-2011-376-5). Beantragt wird eine Wohnraumerweiterung durch einen 25,84 m² eingeschossigen Anbau an die Südfassade des Eckhauses. Die vorhandene Grundfläche des Eckhauses sowie der benachbarten Reihenhäuser beläuft sich auf ca. 67 m². Die Ausführung erfolgt als Satteldach mit einer Dachneigung von 20°.

Stellungnahme:

Durch den gewünschten Anbau erhöht sich die Grundfläche des Reiheneckhauses deutlich zu den Reihenhäusern in der näheren Umgebung und verletzt das Einfügungsgebot. Des Weiteren wird der Freisitz des Nachbargrundstückes auf Fl.Nr. 837/6, Gemarkung Etterschlag, verschattet. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücken 837/6, und 837/0, Gemarkung Etterschlag, werden nicht eingehalten. Es entstehen städtebauliche Spannungen Die erforderlichen Nachbarunterschriften von der Grundstücksgemeinschaft der Fl.Nr. 837/0 liegen nicht vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.3. Bauantrag: Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Photovoltaikanlage auf dem Dach, Haus A, nordwestlicher Grundstücksbereich,

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 25 „Hochstaudenweg“, rechtskräftig seit 29.07.1994. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Grundstücksfläche: 869, 5 m².

Das beantragte zweigeschossige Gebäude (E + D) entspricht mit einer Grundfläche (GR I) von 100 m², einer traufseitigen Wandhöhe von 5 m sowie einer Firsthöhe von 7,93 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.

Gem. Festsetzung § 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben grundsätzlich erlaubt. Die maximal zulässige Breite pro Gaube beträgt 2,00 m mit einer Einschränkung, dass die Summe der Einzelgauben auf einer Hausseite nicht mehr als 1/3 der Hausseitenlänge betragen darf. Es werden auf der Nord-/Westseite des Gebäudes 2 Gauben mit der zulässigen 2,00 m Breite je Gaube beantragt. Diese überschreiten um 0,30 m das festgesetzte 1/3 Maß. Die aktuelle Bayerische Bauordnung sieht für den Einbau von Dachgauben keine Baugenehmigung mehr vor, sofern durch den Einbau der Dachgauben keine neue Geschossigkeit entsteht. Unter diesem Aspekt kann für die geringfügige Überschreitung des festgesetzten 1/3 Maßes eine Befreiung erteilt werden.

Die Doppelgarage wird innerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes errichtet. Gemäß § 7 sind Garagen mit Satteldächer zu versehen. In der unmittelbaren Nachbarschaft auf den Grundstücken Fl.Nr. 128/8 und 128/9, Gemarkung Steinebach, Dorfstraße 40 und 40 a, sind vom Landratsamt ein Doppelhaus und

Garagen mit Flachdächer genehmigt worden. Insofern fügt sich das Flachdach der Doppelgarage für den vorliegenden Bauantrag in die nähere Umgebung ein. Ortsgestalterische oder ortsplanerische Gründe für eine Versagung der Befreiung liegen nicht vor.

Im Anschluss an die Doppelgarage sind Stellplätze für Fahrräder sowie Müllcontainer geplant. Diese werden mit einer Pergola überdacht.

Der Nachweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird nachgereicht (Ergebnisse des Sickertestes werden noch abgewartet).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der im Sachvortrag genannten Befreiungen wird vorbehaltlich der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung erteilt.

Hinweis ans Landratsamt: Grundstücksteilung im Eingabeplan variiert zum Lageplan.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Bereich einer Siedlung aus der Latènezeit. Vor Baubeginn ist eine bodendenkmalrechtliche Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

6.4. Bauantrag: Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und Photovoltaikanlage, Haus B, südlicher Grundstücksbereich, Fl.Nr. 87/2, 87/4, 87/5, Gemarkung Steinebach, Nähe Hochstaudenweg

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 25 „Hochstaudenweg“, rechtskräftig seit 29.07.1994. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Grundstücksfläche: 894,79 m².

Das beantragte zweigeschossige Gebäude (E + D) entspricht mit einer Grundfläche (GR I) von 110,37 m², einer traufseitigen Wandhöhe von 5 m sowie einer Firsthöhe von 7,93 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.

Gem. Festsetzung § 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben grundsätzlich erlaubt. Die maximal zulässige Breite pro Gaube beträgt 2,00 m mit einer Einschränkung, dass die Summe der Einzelgauben auf einer Hausseite nicht mehr als 1/3 der Hausseitenlänge betragen darf. Es werden auf der Nord-/Westseite des Gebäudes 2 Gauben mit der zulässigen 2,00 m Breite je Gaube beantragt. Diese überschreiten um 0,30 m das festgesetzte 1/3 Maß. Die aktuelle Bayerische Bauordnung sieht für den Einbau von Dachgauben keine Baugenehmigung mehr vor, sofern durch den Einbau der Dachgauben keine neue Geschossigkeit entsteht. Unter diesem Aspekt kann für die geringfügige Überschreitung des festgesetzten 1/3 Maßes eine Befreiung erteilt werden.

Die Doppelgarage wird innerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes errichtet. Gemäß § 7 sind Garagen mit Satteldächer zu versehen. In der unmittelbaren Nachbarschaft auf den Grundstücken Fl.Nr. 128/8 und 128/9, Gemarkung Steinebach, Dorfstraße 40 und 40 a, sind vom Landratsamt ein Doppelhaus und Garagen mit Flachdächer genehmigt worden. Insofern fügt sich das Flachdach der Doppelgarage für den vorliegenden Bauantrag in die nähere Umgebung ein. Ortsgestalterische oder ortsplanerische Gründe für eine Versagung der Befreiung liegen nicht vor.

Im Anschluss an die Doppelgarage sind Stellplätze für Fahrräder sowie Müllcontainer geplant. Diese werden mit einer Pergola überdacht.

Der Nachweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird nachgereicht (Ergebnisse des Sickertestes werden noch abgewartet).

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der im Sachvortrag genannten Befreiungen wird vorbehaltlich der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung erteilt.

Hinweis ans Landratsamt: Grundstücksteilung im Eingabeplan variiert zum Lageplan.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Bereich einer Siedlung aus der Latènezeit. Vor Baubeginn ist eine bodendenkmalrechtliche Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 1

6.5. Bauantrag: Energetische Sanierung und Umbau eines Wohnhauses mit Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, Obere Seeleite 9

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksfläche: 701 m². Das Grundstück Fl.Nr. 150/5, Gemarkung Steinebach, liegt in der 2. Reihe zum Wörthsee.

Beantragt wird die Sanierung des bestehenden Gebäudes (Baujahr 1986) sowie die Errichtung eines Carports.

Die Maßnahmen im Einzelnen:

Die Fassade wird erneuert und der Grundriss den Bedürfnissen der neuen Eigentümer angepasst. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes in Höhe von 124,80 m² erhöht sich durch die Anpassung auf insgesamt 179,99 m². Eine vergleichbare Grundfläche konnte in der näheren Umgebung nicht ermittelt werden. Als Vergleich wurden Gebäude herangezogen in dem Geviert westlich und südöstlich der Oberen Seeleite ab der Fl.Nr. 150/4 sowie nordwestlich bis zu der Fl.Nr. 119, Gemarkung Steinebach.

Vergleich:

Fl.Nr.	Grundstück	Grundfläche/Hauptgebäude
150/5 / Bestand	Obere Seeleite 9	124,80 m ²
150/5 /Erweiterung / Sanierung	Obere Seeleite 9	179,99 m ²
150/6	Obere Seeleite 11	163,00 m ² (ca.)
148/5	Obere Seeleite 16	90,00 m ² (ca.)
147 (= bereits der Neubau)	Obere Seeleite 14	153,00 m ² (ca.)
146 (Bestand)	Obere Seeleite 12	122,00 m ² (ca.)
146 (Neubau noch nicht im Verfahren)	Obere Seeleite 12	110,00 m ² (ca.)
117/7	Obere Seeleite 6	160,00 m ² (ca.)
117/5	Obere Seeleite 8	130,00 m ² (ca.)
117/3	Obere Seeleite 10	160,00 m ² (ca.)
117/15	Obere Seeleite 4	140,00 m ² (ca.)
117/16	Obere Seeleite 2	105,00 m ² (ca.)
117/19	Obere Seeleite 10 / 10 a	145,00 m ² (ca.)

Der Keller bleibt wie im Bestand, hier sind Technik und Abstellräume untergebracht. Die Versorgungsanschlüsse werden nicht verändert. Die bestehenden Außenmauern werden gedämmt. Die neue Fassade, eine vertikale Holzverschalung, schließt traufseitig bündig mit dem eingekürzten Dachüberstand ab. Um einen Ausblick auf den Wörthsee zu ermöglichen, wird das bestehende Dach im Westen traufseitig um 2.10 m angehoben und der bestehende Balkon im Süden vergrößert. Die traufseitige Wandhöhe erhöht sich von 3,94 m auf 5,50 m. Die Höhe des Firstes von 7,09 m bleibt unverändert.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von den öffentlichen Verkehrswegen aus. Die bereits bestehenden offenen Stellplatzflächen im Nordosten sollen durch einen 52,89 m² großen Carport zzgl. eines 15,87 m² überdachten Abstellraumes (Fahrräder, Eingangsbereich) erweitert werden.

Es wird eine Ausnahme von Art. 3 Abs. 1 der gemeindlichen Garagensatzung beantragt. Der Stauraum beträgt von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Carport 2,50 m bis 4,40 m. Begründet wird der Antrag, dass die bestehenden 2 Stellplätze im Nordosten des Grundstückes lediglich überdacht werden. Die Ausführung erfolgt als extensives Gründach. Im Süden des Grundstückes befindet sich eine Bestandsgarage, die auch weiterhin bestehen bleibt. Insgesamt werden 3 Stellplätze geschaffen.

Stellungnahme zur Sanierung und Erweiterung des Hauptgebäudes:

Damit sich das geplante Gebäude in die nähere Umgebung einfügt, müssen Gebäude in der Umgebung vorhanden sein, welche die Größe des Bauvorhabens bereits aufweisen. Insbesondere muss ein Gebäude vorliegen, das alle geplanten Kriterien (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe und geschossige Wirkung) in sich vereint. Dies ist vorliegend nicht erkennbar. Durch die Sanierung sowie die Erweiterung des Hauptgebäudes wird eine Grundfläche von 179,99 m² erreicht und überschreitet die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Stellungnahme zum Antrag auf eine Ausnahme von der Garagensatzung.

Durch die Überdachung der Stellplätze zuzüglich überdachter Eingang und Fahrradstellplätze entsteht ein 71 qm großes Nebengebäude unmittelbar im Einmündungsbereich der südlichen und nördlichen Ortsstraße „Obere Seeleite“. Eine Befreiung zur Verkürzung des Stauraumes wird aus sicherheitsrechtlichen Bedenken bzgl. des fließenden Verkehrs nicht empfohlen. Damit die Sichtbeziehung zum See erhalten bleibt, sollte der Carport im Anschluss an die bestehende Garage errichtet werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 7

6.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nrn. 503/7, 503/8, Gemarkung Steinebach, Rehsteig 8 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig – Nordseite“, rechtskräftig seit 10.05.2022. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksfläche: 692 m².

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool. Das Hauptgebäude und der Pool sind innerhalb der Baugrenzen. Die Grundfläche von 165 m² sowie die Firsthöhe des Flachdaches beläuft sich auf 9,30 und entspricht dem Bebauungsplan

Das beauftragte Planungsbüro entdeckte bei der vor Ort ausgeführten Vermessung, dass die Höhenlinien im Bebauungsplan Nr. 72 „Rehsteig – Nordseite“ nicht mit den tatsächlichen Höhenlinien übereinstimmen. Somit ist auch die festgesetzte Höhenkote für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens hinfällig.

Das gesamte Gelände liegt hier in der Realität um ca. 100 cm im Mittel niedriger als im Bebauungsplan angegeben. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wurde im Bebauungsplan mit 575,50 m ü NHN festgesetzt und würde mit den korrekten Geländehöhen bedeuten, dass das Gebäude über einen Meter mehr aus dem Erdreich herausstehen würde. Eine Nachfrage beim Planungsverband bestätigte die Aussage, dass die Höhenkoten nach einem Konzeptplan in den Bebauungsplan übernommen wurden. Damit sich das Gebäude harmonisch in den Hang einfügt wurde die neue Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens auf 574,50 m ü NHN festgelegt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 1

6.7. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus, Fl.Nr. 393/20, Gemarkung Steinebach, Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 74 „Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“, rechtskräftig seit 13.06.2023. Im Bebauungsplan wurde die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, so dass ein Genehmigungsverfahren nicht möglich ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und grenzt an weitere Reine Wohngebiete an. Grundstücksfläche: 1358 m².

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Fl.Nr. 393/20 zwei Bauräume für ein Einfamilienhaus (Parzelle 10) und ein Doppelhaus (Parzelle 9) fest. Für das Einfamilienhaus ist nach Teilung eine Grundstücksfläche von 744,17 m² vorgesehen.

Die Grundfläche für das Hauptgebäude von 110 m² zzgl. 6 m² für den Balkon (Festsetzung 2.1 und 2.2), 1 Wohneinheit ((Festsetzung 4), Pultdach (Festsetzung 5.1) sowie die Gebäudehöhen von den 4 festgesetzten Höhenfestpunkte (Festsetzung 2.5) entsprechen dem Bebauungsplan.

Es werden 2 Garagenstellplätze nachgewiesen. Die unter Punkt 12 Abs. 3 und 4 geforderten Nachweise zum Artenschutz sind durch die Vorlage eines Kurzgutachtens zum Artenschutz bezüglich Zauneidechse und Amphibien auf dem Grundstück der Muldenstraße 10 erfüllt.

Das erforderliche Entwässerungskonzept mit rechnerischem Nachweis der Versickerung liegt vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Hinweis:

Bei grundbuchamtlicher Teilung des Grundstückes der Fl.Nr. 393/20, Gemarkung Steinebach, sind für das Einzelhaus entsprechende Geh- Fahrt- und Leitungsrechte einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.8. Bauantrag: Neubau Doppelhaus, Fl.Nr. 393/20, Gemarkung Steinebach, Muldenstraße 10

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 74 „Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“, rechtskräftig seit 13.06.2023. Im Bebauungsplan wurde die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, so dass ein Genehmigungsverfahren nicht möglich ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und grenzt an weitere Reine Wohngebiete an. Grundstücksfläche: 1358 m².

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Fl.Nr. 393/20 zwei Bauräume für ein Einfamilienhaus (Parzelle 10) und ein Doppelhaus (Parzelle 9) fest. Für das Doppelhaus ist nach Teilung eine Grundstücksfläche von 528,90 m² vorgesehen.

Die Grundfläche für das Hauptgebäude von 140 m² zzgl. 9,52 m² für die zwei Balkone (Festsetzung 2.1 und 2.2), 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte (Festsetzung 4), Pultdach (Festsetzung 5.1) entsprechen dem Bebauungsplan. Bei den festgesetzten Höhenfestpunkten (Festsetzung 2.5) ergeben sich Differenzen bezüglich der Gebäudehöhe und soll bauaufsichtlich geprüft werden.

Es werden 1 Garagenstellplatz und 3 offene Stellplätze für das Doppelhaus nachgewiesen. Die unter Punkt 12 Abs. 3 und 4 geforderten Nachweise zum Artenschutz ist durch die Vorlage eines Kurzgutachtens zum Artenschutz bezüglich Zauneidechse und Amphibien auf dem Grundstück der Muldenstraße 10 erfüllt.

Das erforderliche Entwässerungskonzept mit rechnerischem Nachweis der Versickerung liegt vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.9. Bauantrag: Umbau eines bestehenden Daches, Fl.Nr. 996/3, Gemarkung Ettersschlag, 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 m².

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.
- GR-Sitzung: 23.01.2023: Bauantrag: Dachanhebung und Sanierung – Einvernehmen erteilt.

Die bisherigen Anträge beinhalten hauptsächlich eine Wohnraummehrung als Ziel. In dem letzten Antrag wurde die Dachanhebung von ursprünglich beantragten 1,38 m auf eine Dachanhebung von 40 cm reduziert. Der Gemeinderat erteilte das Einvernehmen. Die Baugenehmigung erfolgte mittels Bescheid am 10.02.2023.

Während der Sommerpause 2023 des Gemeinderates wurde erneut ein Antrag eingereicht und beinhaltete den Umbau des Walmdaches auf der Ost- und Westseite zu einem Satteldach, wodurch eine effizientere Nutzung solarer Strahlungsenergie erreicht werden soll. Der alte Dachstuhl mit einem First von 5,17 m soll dabei nicht verändert werden. Die gemeindliche Stellungnahme zu dem Vorhaben lehnte das Vorhaben aus ortsgestalterischen Gründen ab. Die Begründung hierzu war, dass durch die genehmigte Aufstockung des Krüppelwalmdaches ausreichend Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geschaffen werden können.

Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde Wörthsee das Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat und beabsichtigt deshalb, die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen.

Als Begründung für die Anhörung führt das Landratsamt Starnberg an, dass durch den Dachumbau als Satteldach das Gebäude in seiner Hülle nur geringfügig erweitert wird. Eine Aufenthaltsraumqualität besteht auch keine, öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist aus Sicht des Landratsamtes gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Stellungnahme:

Durch die Erweiterung des Satteldaches werden eventuelle Sichtbeziehungen zum Wörthsee eingeschränkt. Da diese nur marginal sind, wird eine positive Entscheidung empfohlen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.10. Bauantrag: Neubau einer Wohnanlage für Geflüchtete in Modulbauweise, FI.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag, Etterschlager Straße 98

Sachvortrag:

Beantragt wird der Neubau einer Wohnanlage für Geflüchtete in Modulbauweise auf dem gemeindlichen Grundstück FI.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag. Planungsrechtliche Beurteilung: § 246 Abs. 13 BauGB i.V.m. § 35 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte im Außenbereich), Darstellung im Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche, Grundstücksgröße 5.983 m². Gebäudeklasse: Sonderbau. Der Brandschutz soll bauaufsichtlich geprüft werden.

Das Vorhaben wird wiederholt im Gemeinderat behandelt. In der Gemeinderatssitzung am 01.03.2023 erteilte der Gemeinderat seine Zustimmung zu dem gegenständlichen Vorhaben. Durch eine geänderte Bauweise, statt Container nun eine Modulbauweise, sowie geringfügige Änderungen in der Ausführung ist ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es handelt sich um 24 zweigeschossige Module (Haus 1 und Haus 2) mit insgesamt 132 Betten. 2 Module (erdgeschossig) sind als Verwaltungsräume vorgesehen (Helferkreis, Verwaltung, Lager etc.). Weitere bauliche Anlagen sind ein Modul als Wasch-/Trockenraum, Fläche für einen Kinderspielplatz, Stellplätze für insgesamt 45 Fahrräder, zwei Kfz-Stellplätze. Die Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten beträgt 978 m². Die Zufahrt erfolgt über die Etterschlager Straße zum Grundstück FI.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag.

Für das Bauvorhaben werden Abweichungen gem. Art. 63 BayBO beantragt bzgl. den Bewegungsflächen für barrierefreies Wohnen, sowie der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen.

Durch die wirtschaftlich optimierten Grundrisse werden die erforderlichen Bewegungsflächen für barrierefreies Wohnen innerhalb der Wohnmodule und Schlafräumen unterschritten. Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee muss je Wohnung bis 50 m² 1 Stellplatz, bis 120 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Für die Wohnanlage sind 2 Stellplätze vorgesehen. Wegen der beengten Platzverhältnisse ist ein satzungsgemäßer Nachweis der Stellplätze nicht möglich. Aus Erfahrung kann davon ausgegangen werden, dass die große Mehrheit der Bewohner kein Auto besitzt.

Für das Haus 1 der Containeranlage ist für eine ca. 270 m² große Fläche eine Abstandsflächenübernahme erforderlich. Die Abstandsflächen können von dem gemeindlichen Grundstück der FI.Nr. 78/2, Gemarkung Etterschlag, übernommen werden. Eine Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme liegt dem Bauantrag bei.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau einer Containeranlage auf dem Grundstück FI.Nr. 82, Gemarkung Etterschlag, wird erteilt.

Der Gemeinderat stimmt einer Abstandsflächenübernahme für das Haus 1 der Containeranlage auf dem Grundstück 78/2, Gemarkung Etterschlag, zu. Die Abstandsflächenübernahme erfolgt befristet bis zum Ablauf des Pachtvertrages und Abbau der Containeranlage (31.12.2028 bzw. max. 28.02.2035/31.03.2035).

Der Nachweis zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist noch nachzureichen.

Hinweis: Stellplätze sollen in größerer Anzahl erstellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.11. Antrag auf Vorbescheid: Energetische Sanierung des Wohnhauses und Erhöhung des Kniestocks in nördlicher Richtung, Fl.Nr. 958/5, Gemarkung Steinebach, Sonnenwinkel 10

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: Außenbereich gem. § 35 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet (WR). Das Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Grundstücksfläche: 1.020 m².

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet die Erhöhung des Kniestockes und die energetische Sanierung des genehmigten Bestandsgebäudes. Begründet wird der Antrag, dass die energetische Sanierung einen Eingriff in die Dachkonstruktion erfordert, um eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Folgende Fragen sollen geklärt werden:

Frage 1:

Ist die Erhöhung des Kniestockes nach Norden möglich, so dass auf der Innenseite Mauerwerk bzw. Holzkonstruktion eine lichte Höhe von 2,30 m von OK Fußboden bis UK Sparrenkonstruktion erreicht wird, d.h. die Firstseite bleibt mit der jetzigen Höhe erhalten es ändert sich lediglich der Pultdachwinkel. Aktuell ist ein Kniestock mit 1,10 m vorhanden. Dieser wird bereits bis auf eine Höhe von 1,50 m als Wohnraum genutzt.

Stellungnahme zu 1:

Rechtsgrundlage zur Erweiterung: § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB:

Nach Aktenlage wurde letztmalig ein Umbau incl. Erweiterung des Einfamilienhauses mit Bescheid des Landratsamtes vom 03.03.1972 (AZ 3013/72) und 05.06.1972 (AZ 3235/72). genehmigt (eine Wohneinheit). Die Erweiterung eines Wohngebäudes ist im Außenbereich unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Zu a) auf Grund des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Starnberg vom 03.03.1972 und 05.06.1972 ist davon auszugehen, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist. Ältere Bauakten, welche den Neubau des Einfamilienhauses beinhalten, sind im Archiv nicht vorhanden.

Zu b): Gemäß Auflage i) des Landratsamtes (Bescheid vom 03.03.1972) darf der im Dachgeschoss als „Werkraum“ bezeichnete Raum nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden, im Sinne des Art. 45 BayBO, aktuelle Fassung. Durch die Anhebung des Pultdaches von 1,65 m Ok FFB Obergeschoss auf die gewünschten 2,30 m entsteht eine zusätzliche nutzbare Wohnfläche. Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Die Berechnung der angemessenen Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnraumförderung und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtes München, welches eine Wohnfläche von 130 m² für 4 Personen als angemessen beurteilt. Nach Aktenlage in der Baubeschreibung der damaligen Bauanträge wurde eine Wohnfläche von 222,10 m² berechnet –die tatsächliche vorhandene Wohnfläche berechnet sich auf ca. 152 m² incl. Werkraum.

Die Anhebung des Pultdaches dient zwangsläufig auch einer Erweiterung der Wohnfläche. Bis zum 22.06.2021 wurde das Gebäude von 2 Personen bewohnt. Aktuell steht das Haus leer. Die Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Nr. 5 b) BauGB für eine angemessene Erweiterung ist nicht gegeben. Des Weiteren werden die erforderlichen Abstandsflächen zum Grundstück der Fl.Nr. 958/13, Gemarkung Steinebach, durch die Aufstockung nicht eingehalten. Das Grundstück Fl.Nr. 958/13 ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Abstandsflächenübernahme liegt nur für das Bestandsgebäude vor.

Es wird auch auf die schwierige Erschließung über die Grundstücke der Fl.Nr. 958/2 und 958/13, Gemarkung Steinebach, hingewiesen. Die Zufahrt erfolgt über einen ca. 170 m langen unbefestigten Privat- und Waldweg. Die notariell beurkundeten Geh- und Fahrrechte liegen vor, ebenso das Leitungsrecht für die Stromtrasse und Schmutzwasser. Eine Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zur Wasserversorgung konnte von den Antragstellern auf Nachfrage der Verwaltung nicht nachgewiesen werden, eine ausreichende Erschließung ist somit rechtlich nicht gesichert.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu der Frage Nr. 1 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 1

Frage 2:

Kann der Windfang im Eingangsbereich um 60 cm vertieft werden.

Stellungnahme zu 1:

Die geringfügige Erweiterung des Windfanges um 60 cm wird unkritisch gesehen. In Bezug zu der Frage 1 kann das Einvernehmen nicht erteilt werden, auf Grund der rechtlich nicht nachgewiesenen Erschließung zur Wasserversorgung.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu der Frage 2 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 2

Frage 3:

Ist ein offenes Wasserbecken unter 100 m³ vor der Terrasse möglich (vorbeugender Brandschutz, Regensammelbecken, Badebecken etc.)

Stellungnahme

Ein Schwimmbecken im Außenbereich ist als bauliche Anlage nicht privilegiert. Falls Bedenken bzgl. des Brandschutzes bestehen, wird eine Begehung mit der örtlichen Feuerwehr empfohlen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu der Frage 3 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

6.12. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch Bestandsbebauung und Neubau von zwei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 122, Gemarkung Steinebach, Drosselgasse 22

Sachvortrag:

Gemeinderat Bödicker wird gem. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen, auf Grund der persönlichen Beteiligung als unmittelbarer Eigentümer des Nachbargrundstückes mit der Fl.Nr. 122/2, Gemarkung Steinebach.

Planungsrechtliche Grundlage: § 34 BauGB und für die nördliche Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes für die südliche Teilfläche § 35 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet. Grundstücksfläche: 3.139 m².

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück der Fl.Nr. 122, Gemarkung Steinebach, sollen abgerissen und durch den Neubau von zwei Mehrparteienhäusern (6 Wohneinheiten) mit Tiefgarage ersetzt werden. Die erforderlichen 12 Stellplätze sowie einen Besucherstellplatz werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Grundsätzlich erfolgt die Erschließung über die Drosselgasse. Die Erschließung ist aber nicht Bestandteil der Voranfrage.

Folgende Fragen zum Vorbescheid werden gestellt.

Frage 1:

Sind die beiden Baukörper in den dargestellten Positionierungen und Abmessungen (EG jeweils 16,5 m x 12,5 m) auf dem Grundstück (3.129 m²) zulässig?

Stellungnahme zur Frage 1:

Das Haus A ist in der Positionierung unzulässig. Der südliche Teil des Gebäudes befindet sich im Außenbereich. Die Linie zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches verläuft entlang der südöstlichen Gebäudekante der Seeleite 2 (Hauptgebäude), Fl.Nr. 122/2, Gemarkung Steinebach, und der südöstlichen Gebäudekante des beantragten Mehrparteienhauses „A“. Die Grundfläche des Baukörpers mit den gewünschten 16,50 x 12,50 m findet in dem Nachbargebäude auf dem Grundstück der Fl.Nr. 122/2, Gemarkung Steinebach, Seeleite 2, sein Vorbild (16 m x 12,50 m ohne Balkon und Wintergarten) und wäre nach § 34 BauGB zulässig. Ist aber insgesamt auf Grund der Außenbereichslage bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Haus B liegt vollständig im Außenbereich. Die Linie zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches verläuft entlang der südöstlichen Gebäudekante vom Hauptgebäude der Drosselgasse 7 b, Fl.Nr. 125/15, Gemarkung Steinebach, sowie der südöstlichen Gebäudekante des Hauptgebäudes auf dem Grundstück der Fl.Nr. 122/22, Drosselgasse 2, Gemarkung Steinebach.

Beschluss:

Das Haus A liegt teilweise und das Haus B liegt vollständig im Außenbereich. Das Einvernehmen zu Frage 1 für die beiden Mehrparteienhäuser wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 2

Frage 2:

Sind die beiden Baukörper in der dargestellten Höhe (ab Geländeoberkante 9,78 m bis OK Flachdach) mit drei Vollgeschossen auf dem Grundstück zulässig? Hier der Verweis auf den unmittelbaren Nachbarn (Seeleite 2).

Stellungnahme zur Frage 2:

Das Referenzgebäude auf dem Grundstück „Seeleite 2“ tritt durch das Satteldach mit einer traufseitigen Wandhöhe von 5,98 m sowie einer Firsthöhe von 9,86 m nur zweigeschossig in Erscheinung und kann somit als Vorbild nicht herangezogen werden. Eine dreigeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe von

9,75 m fügt sich in die sensible Ortsrandlage nicht ein. Darüber hinaus befinden sich beide Gebäude teilweise oder ganz im Außenbereich (siehe Frage 1).

Beschluss:

Die dreigeschossigen Baukörper mit einer Geländeoberkante von 9,78 m bis OK Flachdach fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Frage 3:

Ist die dargestellte Ausführung jeweils mit Flachdach zulässig?

Stellungnahme zur Frage 3:

Die Ausführung der Dachform als Flachdach stellt kein Einfügekriterium dar. Die Ausführung als Flachdach ist auf Grund der Außenbereichslage unzulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen für die Frage 3 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 16 Nein 0

Frage 4:

Ist die dargestellte Tiefgarage (Mittelgarage mit 713 m²) auf dem Grundstück zulässig?

Stellungnahme zur Frage 4:

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt teilweise in den Außenbereich und ist somit nicht zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen für die Frage 4 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 1

7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße Neuaufstellung", Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 524/28, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 20 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage: Bebauungsplan Nr. 10 „Waldstraße-Neuaufstellung“, rechtskräftig seit 08.06.2022. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksfläche: 641 m².

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren wurde am 07.11.2022 bei der Gemeinde Wörthsee das Bauvorhaben „Neubau Doppelhaus mit Carport“ eingereicht. Das Grundstück ist mittlerweile bebaut. Auf den Carport wurde verzichtet, da dieser den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprach.

Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 5.1 fest, dass Garagen mit ihrer straßennäheren Seite nur in einem maximalen Abstand von 7 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Der geplante Carport von Haus 2 überschreitet mit einer geplanten Tiefe von 13,37 m den maximal zulässigen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (max. 7 m) um 6,37 m.

Begründet wird der Antrag, dass auf dem Flurstück Nr. 524/28 ein Bauraum für die ordnungsgemäße Planung eines Doppelhauses ausgewiesen ist. Der vorgegebene Zuschnitt des Grundstücks und dessen fixiertem Bauraum bieten planerisch keine Möglichkeit eine Garage oder Carport für Haus 2 unter dem in 5.1 geforderten Straßenabstand zu errichten. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer

offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Bauherrin bittet daher, dem Antrag auf die Erteilung einer isolierten Abweichung stattzugeben.

Stellungnahme:

Die Befreiung von der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beschluss:

Die isolierte Abweichung von der Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße-Neuaufstellung“ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 3

8. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Waldstraße Neuaufstellung", Errichtung einer Photovoltaikanlage, Fl.Nr. 524/28, Gemarkung Steinebach, Waldstraße 20 a

Sachvortrag:

Planungsrechtliche Grundlage: Bebauungsplan Nr. 10 „Waldstraße-Neuaufstellung“, rechtskräftig seit 08.06.2022. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR). Grundstücksfläche: 641 m².

Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 4.4 fest, dass Solaranlagen (Photovoltaik und Solarkollektoren) nur auf Wand- und Dachflächen zulässig, und bei Neubauten in die Dachfläche bündig einzubauen sind.

Beantragt wird eine aufgeständerte Photovoltaikanlage mit einer Höhe von weniger als 0,2 m (ca. 8 cm) und welche parallel zur Dachneigung montiert wird. Die geplante Photovoltaik ist schwarz und fügt sich unauffällig in das anthrazitfarbene Ziegeldach ein.

Begründet wird der Antrag, dass eine bündig in das Dach eingebaute Photovoltaik auf Grund der aufwendigen Montage (Abdichtung des Dachs, Integration der Dachflächenfenster etc.) die Kosten auf ca. 60 Prozent gesteigert werden. Zudem ergeben sich durch die schlechtere Hinterlüftung einer bündig in das Dach eingebauten Photovoltaik Leistungsverluste von ca. 20 Prozent. Zusammengenommen würde die Photovoltaik unwirtschaftlich werden. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Antragstellerin bittet daher dem Antrag auf die Erteilung einer isolierten Befreiung stattzugeben.

Stellungnahme:

Die Befreiung von der Festsetzung 4.4 des Bebauungsplanes kann erteilt werden, da die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt. Durch die Vielzahl von aufgeständerten Photovoltaikanlagen bei Bestandsgebäuden im Umgriff des Bebauungsplanes ist die Festsetzung 4.4 nach Einschätzung der Verwaltung funktionslos. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt werden und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Beschluss:

Die isolierte Befreiung von der Festsetzung 4.4 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldstraße-Neuaufstellung“ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

9. Beteiligung der Gemeinde Wörthsee an der Standortsuche für einen Mobilfunkmasten gemäß den Vereinbarungen des Bayerischen Mobilfunkpakts und gemäß § 7a der 26. BImSchV vom 22.08.2013; Suchkreis: 1 KL7M Wörthsee

Sachvortrag:

Die von der Vodafone/Vantage Towers mit der Abstimmung beauftragte Firma hat sich mit Schreiben vom 08.11.2023 mit der Gemeinde zur Standortbestimmung in Verbindung gesetzt.

Nach dem Bayerischen Mobilfunkpakt ist die Einbeziehung der Kommunen zur Übermittlung von eigenen Vorschlägen für Standorte vorgesehen.

Der Standort ist nicht gekündigt, allerdings läuft das Vertragskonstrukt zwischen Gemeinde/Grundstückseigentümern und Mobilfunkanbieter nach 20 Jahren zum 31.10.2024 aus. Die Gemeinde ist hier nicht mehr bereit, als eine Art Zwischenhändler bei der Vertragsabschließung zur Verfügung zu stehen.

Die Konzentrationsfläche nach dem gültigen Flächennutzungsplan liegt im angefragten Bereich. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Flächen im Suchgebiet. Ein Standortvorschlag ist daher nicht möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den mit Schreiben vom 08.11.2023 angefragten Bereich keinen eigenen Standortvorschlag zu unterbreiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

10. Erhöhung der Wasser- und Abwassergebühren durch die AWA Ammersee zum 01.01.2024 - Kenntnisnahme

Sachvortrag:

Die AWA Ammersee hat mitgeteilt, dass sich die Wasser- und Abwassergebühren zum 01.01.2024 ändern. Die Preise pro m³ steigen zum 01.01.2024 bei Wasser von bisher € 1,77 (seit 01.01.2021) auf € 2,98 (Erhöhung um 68,3%) und beim Abwasser von bisher € 1,83 (seit 01.01.2021) auf € 2,69 (Erhöhung um 46,9 %). Da eine Erhöhung nur alle 3 Jahre kalkuliert werden kann, fällt diese prozentual recht hoch aus. Eine jährliche Kalkulation ist aber im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand nicht möglich.

Die Beiträge nach den beiden Satzungen werden nur geringfügig erhöht.

Zur Erläuterung wird auf die von der AWA vorgelegten Unterlagen verwiesen.

Der Gemeinderat nimmt die Erhöhung zur Kenntnis.

Es wird aber festgestellt, dass die Erhöhung schon sehr heftig ist.

Es wird gewünscht, 1 x jährlich eine Information zu erhalten, welche Investitionen getätigt werden (z.B. Geschäftsbericht oder Information durch 1. Bürgermeisterin als Vertreterin in Verwaltungsrat).

11. Beratung und Beschlussfassung über eine neue Zweitwohnungssteuersatzung ab dem 01.01.2024

Sachvortrag:

Die Zweitwohnungssteuer wird in der Gemeinde Wörthsee seit 2005 erhoben. In der Zeit von 2005 mit 2023 wurden, bzw. werden insgesamt rd. 2.0480.000 € eingehoben. Im Haushaltsplan 2023 wurden 162.000 € angesetzt. Damit stellt die Zweitwohnungssteuer Einnahmen dar, auf die nicht verzichtet werden kann.

Die Zweitwohnungssteuersatzung wurde zuletzt im Jahr 2021 geändert. Die Änderung erfolgte damals ab dem 01.01.2022. Der Hebesatz wurde von 12 % auf 15% angehoben.

Grundlage für die Steuererhebung war ein Gutachten eines Sachverständigenbüros vom 21.08.2009 für die Ableitung einer ortsüblichen Wohnungsmiete in der Gemeinde Wörthsee zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer. Hierzu wurde dem Gemeinderat damals folgende Erläuterung vorgelegt:

Grund des Gutachtens

Im November 2008 fand eine Gerichtsverhandlung wegen eines angefochtenen Zweitwohnungssteuerbescheides statt.

Die Zweitwohnungssteuersatzung blieb zwar weiterhin gültig. Der künftigen Besteuerung der saisonalen Badehäuschen hat die Gemeinde Wörthsee jedoch eine genauere Besteuerungsgrundlage zugrunde zu legen. Bisher erfolgte die Besteuerung nach § 3 i. V. m. § 4 der Zweitwohnungssteuersatzung. Demnach wurde die Zweitwohnungssteuer bei allen Steuerpflichtigen nach der Größe der Wohnung und dem Baujahr ermittelt. Diese pauschalisierte Vorgehensweise wäre für eine Veranlagung im Gemeindegebiet Wörthsee aufgrund der fehlenden homogenen Bebauung nicht passabel.

Als speziellere Besteuerungsgrundlage zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer käme eine ortsübliche Miete für Wohnraum in der Gemeinde Wörthsee in Frage. Eine ortsübliche Miete oder ein Mietpreisspiegel für das Gemeindegebiet Wörthsee liegen weder der Gemeinde Wörthsee noch dem Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg vor. Es musste demzufolge ein externer Sachverständiger mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete für Wohnraum beauftragt werden.

Zusammenfassung des Gutachtens zur Ableitung einer ortsüblichen Wohnungsmiete in der Gemeinde Wörthsee

Das Gutachten ermittelt die Nettomiete ohne Betriebs- und Nebenkosten. Das Gutachten beruft sich einsteigend auf einer Expertise vom Januar 2008 zum Immobilienmarkt einer Bank. Bei Neuvermietungen liegen danach die Mietpreise zwischen 8 €/m² bis 11€/m² (Basis Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit 75 m² Wohnfläche). Die Untersuchung durch den Gutachter über die erhobenen Mieten in der Gemeinde Wörthsee zeigt ein breites Spektrum von 7,11 €/m² bis 13,05 €/m² auf, der arithmetische Mittelwert liegt bei **9,57 €/m²**. Schwankungen ergeben sich durch die Wohnkriterien Art, Lage und Ausstattung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Für die Seegrundstücke wurden zudem gesonderte Zuschläge angesetzt werden. Aufgrund der überwiegenden Eigennutzung der Seeanliegergrundstücke sind in Wörthsee kaum Mietpreise für Seeanlieger bekannt. Eine Recherche in vergleichbaren Gemeinden ergab, dass Mieten von Seeanliegern 20 – 80 % über der ortsüblichen Miete liegen.

Nach der neuesten Rechtsprechung kann dieses Gutachten weiterhin als Basis für die ortsübliche Nettomiete gelten, auch wenn sich die Werte seit der Erstellung des Gutachtens sicher erhöht haben. Durch die Erhöhung des Steuersatzes kann die Gemeinde auf die Einholung eines neuen Gutachtens verzichten, spart dadurch Haushaltsmittel und muss mit den Zweitwohnungssteuerpflichtigen nicht erneut über die Grundlagen der geschätzten Mietwerte diskutieren. Für den anzuwendenden Steuersatz sind Werte bis zu 20 % in Gerichtsentscheidungen für zulässig erklärt worden.

Das damalige Gutachten ist gerichtlich bestätigt. Die Kosten für ein neues Gutachten kann man sich bislang noch sparen. Die durchschnittliche Monatsmiete von 9,57€/m² erscheint im Vergleich zum Jahr 2009 natürlich denkbar niedrig. Als bezahlbarer Wohnraum wird in Wörthsee eine Quadratmetermiete von 13,50 € gefördert. Aus diesem Grund erscheint auch die kräftige Anhebung des Hebesatzes von 15% auf 20% gerechtfertigt. Jeder Prozent-Punkt erlaubt es, den Haushaltsansatz um ca. 10.000 € anzuheben.

Die Anpassung erfolgt zum 01.01.2024. Der Steueraufwuchs wird also erst ab dem Jahr 2024 kassenwirksam. Nach dem aktuellen Stand könnten dann Einnahmen in Höhe von ca. 214.000 € statt ca. 161.000 € erzielt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Zweitwohnungssteuersatzung, mit einem Hebesatz von 20% zum 01.01.2024.

Abstimmungsergebnis:

Ja 17 Nein 0

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

TOP entfallen

13. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

14. Information der Referenten

- Der Verkehrsreferent spricht die Ampel an der Baustelle in der Etterschlager Straße an. -> Die Verwaltung verweist an das Landratsamt Starnberg- Verkehrswesen. Die Gemeinde hat hier aber bereits unmittelbar nach Aufstellung andere Vorschläge unterbreitet, die nicht vom Landratsamt aufgenommen worden sind.

15. Verschiedenes

- Bei Dynamic Systems in Ettersschlag gibt es neue öffentliche E-Lade-Säulen.
- Nachfrage wegen Durchwegung Buchteil – Kuckuckstraße.
- Folgende Verkehrsthemen werden angesprochen:
 - Situation Einfahrt Drosselgasse
 - Parkstreifen an der Dorfstraße
 - Verkehrssituation WalchstadtDie Verwaltung weist darauf hin, dass die Themen erst aufgegriffen werden können, wenn ein Sachbearbeiter gefunden ist.

Ende der Sitzung: 22:30 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung