



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 22.01.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende öffentlicher Teil: 20:20 Uhr      Sitzungsende: 20:50 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Tagesordnung

#### Öffentliche Sitzung

1. (Behandlung nicht zwingend) Projekt „Kirchenwirt“: Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
2. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Sanierung Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten
3. Bebauungsplan Nr. 74 "Muldenstraße, Steige, Am Steinberg"; Fehlerberichtigungen des Bebauungsplanes - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB
4. Beteiligung der Gemeinde Wörthsee - Aufstellung von zwei Bebauungsplänen am Wörthseeufer der Gemeinde Seefeld
5. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
- 5.1. Bauantrag: Nutzungsänderung einer 1-Zimmerwohnung in eine Ferienwohnung, Fl.Nr. 350/13, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 4
- 5.2. Bauantrag: Nutzungsänderung des bestehenden Erdgeschosses einer Schreinerwerkstatt in eine Verkaufsfläche und Errichtung einer Holzterrasse, Fl.Nr. 463/23, Gemarkung Steinebach, Etterschlag Str. 61
- 5.3. Bauantrag: Umnutzung einer Molkerei zu einem Kindergarten (25 Plätze) mit Wohnung und Abbruch einer Scheune, Fl.Nr. 352, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 18
- 5.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nrn. 510/15, 510/16, Gemarkung Steinebach, Nähe Buchenweg
- 5.5. Bauantrag: Umbau und Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau Carport, Fl.Nr. 463/22, Gemarkung Steinebach, Maistraße 2
- 5.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage und Carport, Fl.Nr. 869, Gemarkung Etterschlag, Obere Dorfstraße 18
- 5.7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "3. Teiländerung Walchstadt Süd" für die Aufstellung einer Umweltafel auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1505/7, Gemarkung Etterschlag
6. Information der 1. Bürgermeisterin
7. Verschiedenes

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

---

**TOP entfallen**

**2. (Behandlung nicht zwingend) Projekt "Sanierung Hauptstraße 18": Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu diversen aktuellen Punkten**

---

**TOP entfallen**

**3. Bebauungsplan Nr. 74 "Muldenstraße, Steige, Am Steinberg"; Fehlerberichtigungen des Bebauungsplanes - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Billigung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

---

### **Sachvortrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“ beschlossen.

In den Gemeinderatssitzungen am 22.03.2021 und 26.07.2021 wurde ein verkleinerter Umgriff beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 26.07.2021 wurde gebilligt und die Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) beschlossen.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wurde vom 09.12.2021 – 21.01.2022 durchgeführt. Am 17.10.2022 hat sich der Gemeinderat mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt und den Bebauungsplanentwurf (i.d.F. vom 17.10.2022) sowie die Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB beschlossen.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB wurde vom 20.02.2023 bis 10.03.2023 durchgeführt. Am 26.04.2023 hat sich der Gemeinderat erneut mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt - Bebauungsplanentwurf (i.d.F. vom 26.04.2023).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.04.2023 den Bebauungsplan Nr. 74 „Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich am 13.06.2023 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung vom 13.06.2023 trat der Bebauungsplan Nr. 74 „Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ in der Fassung vom 26.04.2023 in Kraft.

Leider wurden im Nachhinein Fehler und Änderungen festgestellt, die mit der Beschlussfassung vom 26.04.2023 nicht übereinstimmen. Es wurden Höhenfestsetzungen vergessen bzw. vertauscht sowie Parzelle 16 wurde aus Festsetzung A 2.4 herausgenommen und in Festsetzung A 2.5 eingefügt.

Aufgrund dieser nicht unerheblichen Fehler bzw. Änderungen wird die Gemeinde Wörthsee für diesen einfachen Bebauungsplan Nr. 74 „Muldenstraße / Steige / Am Steinberg“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchführen. Es erfolgt eine erneute eingeschränkte und verkürzte Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 22.01.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Das ergänzende Verfahren wird durchgeführt, um in Festsetzung A 2.5 für die Parzellen 6, 9, 10 und 16 irrtümlich vertauschte Höhenangaben und für Parzelle 8 eine fehlerhafte Höhenangabe zu korrigieren. Parzelle 16 wurde im Entwurf vom 17.10.2022 aus der Festsetzung A 2.4 in die Festsetzung A 2.5 verschoben, ohne dass hierzu ein Beschluss vorliegt. Dieser Beschluss wird nun nachgeholt.

Die Änderungen sind in roter Schrift gekennzeichnet. Die Verschiebung von Parzelle 16 aus Festsetzung A 2.4 in A 2.5 ist zur Klarstellung ebenfalls rot gekennzeichnet, obwohl sie in der Fassung vom 26.04.2023 bereits enthalten ist.

In der Planzeichnung und der Begründung inklusive Anlagen ergeben sich keine Änderungen.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ (i.d. F. vom 22.01.2024) mit allen Anlagen wurde dem Gemeinderat in KommSafe zur Verfügung gestellt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beauftragt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Muldenstraße, Steige, Am Steinberg“ in der Fassung vom 22.01.2024 erneut die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (verkürzte eingeschränkte Auslegung – nur zu den geänderten Punkten – 15 Tage) durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

## **4. Beteiligung der Gemeinde Wörthsee - Aufstellung von zwei Bebauungsplänen am Wörthseeufer der Gemeinde Seefeld**

---

### **Sachvortrag:**

Die Nachbargemeinde Seefeld stellt zwei neue Bebauungspläne am Wörthseeufer auf. „Wörthseeufer – Teil Nord“ und „Wörthseeufer – Teil Süd“.

Die Gemeinde Wörthsee wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne frühzeitig beteiligt und kann in der Zeit vom 28.12.2023 bis 02.02.2024 Einwände oder Stellungnahmen abgeben.

Der Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“ grenzt an das Gemeindegebiet Inning an.

Der Bebauungsplan „**Wörthseeufer – Teil Nord**“ grenzt an das Gemeindegebiet Wörthsee an. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans „Wörthseeufer“ im Gemeindegebiet Seefeld, der im Rahmen einer Inzidenzprüfung für rechtsunwirksam erklärt wurde und das Baurecht wurde gemäß § 34 BauGB geregelt. Die Gemeinde Seefeld hat für den Umgriff des Planungsgebietes am 22.06.2022 eine Veränderungssperre erlassen um mit der angestrebten Bauleitplanung wieder rechtsverbindliches Baurecht zu schaffen.

Das übergeordnete Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist die Definition der zukünftigen baulichen Entwicklung und deren baulichen Gestaltung. Auf Grundlage des vorherigen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ und dem vorhandenen Bestand, soll die zukünftige bauliche Entwicklung geprüft und neu definiert werden.

Die Art der Nutzung wird unter Festsetzung A.2.1 als WR definiert. „SO Sondernutzung Wochenendhausgebiet“ wird zusätzlich nicht mehr ausgewiesen.

Dieser in Aufstellung befindliche Bebauungsplan grenzt direkt an den Bebauungsplan „Nr. 57 „Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“ der Gemeinde Wörthsee an.

Beeinträchtigungen und Nachteile für die Gemeinde Wörthsee sind durch die angestrebte Bauleitplanung der Gemeinde Seefeld nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Belange der Gemeinde Wörthsee sind nicht betroffen, es werden keine Einwände erhoben.

**Hinweis:** Der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1, Gemarkung Steinebach soll erhalten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

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

---

### **5.1. Bauantrag: Nutzungsänderung einer 1-Zimmerwohnung in eine Ferienwohnung, Fl.Nr. 350/13, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 4**

---

#### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: Einfacher Bebauungsplan Nr. 56 „Steinebach-Hauptstraße, drittes ergänzendes Verfahren, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 01.09.2022 in Verbindung mit § 34 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 56 ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1 – 15 BauNVO ist nicht festgesetzt). Planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Darstellung der Gebietsart im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als Mischgebiet (MI). Grundstücksfläche: 503 m<sup>2</sup>.

Die Doppelhaushälfte wurde mit Bescheid vom 05.08.1976 vom Landratsamt Starnberg genehmigt (AZ 3338/76). Im Bestand sind 2 Wohneinheiten vorhanden (1 WE im Untergeschoss, die 2. WE im Erd- und Obergeschoss).

Beantragt wird die Nutzungsänderung der vorhandenen 1-Zimmerwohnung im Untergeschoss als Ferienwohnung. Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Für das Grundstück ist im Bebauungsplan keine Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. In Mischgebieten ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Ferienwohnung zulässig.

Im Bestand sind 2 Garagenstellplätze nachgewiesen. Gemäß Festsetzung 8.1 des Bebauungsplanes Nr. 56 ist die Anzahl der Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 17.12.2007 zu ermitteln. Demnach sind 4 Stellplätze vorzuweisen (2 Stellplätze für die 134,24 qm Wohnfläche für die Wohnung 1 im Erd- und Obergeschoss) sowie 2 Stellplätze für die 54,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Ferienwohnung. Die Bauwerber berufen sich auf Bestandsschutz, da die geplante Nutzung gegenüber der bestehenden Nutzung –Wohnung- gleichkommt.

Im Gremium wird eingehend über die Stellplatzsituation diskutiert.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Gemäß der Stellplatzsatzung ist bei der Nutzungsänderung, der erforderliche Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen, nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 1**

### **5.2. Bauantrag: Nutzungsänderung des bestehenden Erdgeschosses einer Schreinerwerkstatt in eine Verkaufsfläche und Errichtung einer Holzterrasse, Fl.Nr. 463/23, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 61**

---

#### **Sachvortrag:**

Baurechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Der nördliche Bereich des Grundstückes, Fl.Nr. 463/23, Gemarkung Steinebach, grenzt an den Bullachgraben an. Die 2 m breite Uferböschung wird durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Maistraße“ geschützt. Darstellung im Flächennutzungsplan: Dorfgebiet (MD). Grundstücksfläche: 1516 m<sup>2</sup>.

Beantragt wird die Nutzungsänderung des bestehenden Erdgeschosses einer Schreinerwerkstatt in eine Verkaufsfläche für Möbel, Accessoires, Deko, Boden, Wandveredelungen sowie Coffee-to-go.

Für das Bestandgebäude liegt erstmalig eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1949 zur Erweiterung des Schreinereibetriebes vor (AZ 3621/49). Die baulichen Änderungen im Bestandsgebäude sind geringfügig: Reduzierung der Fenster von insgesamt 6 auf 4 auf der Ostseite.

Beantragt wird zusätzlich die Errichtung einer 95 m<sup>2</sup> aufgeständerten Holzkonstruktion auf der Ostseite des Gebäudes entlang der Etterschlager Straße mit einer Höhe von 80 cm zuzüglich einer 90 cm hohen Absturzsicherung/Geländer. Der bestehende mittlere Aufgang entfällt. An dieser Stelle ist ein ca. 4,5 m<sup>2</sup> großer Windfang geplant.

Für die 240 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche sind gemäß der Stellplatzverordnung von der Gemeinde Wörthsee insgesamt 6 Stellplätze zzgl. 1 Besucherstellplatz nachzuweisen. (Anlage zur GaStellV, aktuelle Fassung). Lt. Baubeschreibung werden 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

#### Stellungnahme:

Die beantragte neue Nutzung als Verkaufsfläche für Möbel etc. ist in einem Dorfgebiet allgemein zulässig (§ 5 BauNVO).

Die Errichtung der 95 m<sup>2</sup> großen aufgeständerten Holzterrasse unmittelbar an der Etterschlager Straße fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Es besteht in diesem Bereich entlang der Etterschlager Straße eine faktische Baulinie, welche durch die Holzterrasse überschritten wird. Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### Hinweis:

Das Vorhaben wird grundsätzlich positiv gesehen. Allerdings bedarf es einer Überplanung der Terrasse und eines Stellplatzkonzeptes.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung wird nicht erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 1**

#### **5.3. Bauantrag: Umnutzung einer Molkerei zu einem Kindergarten (25 Plätze) mit Wohnung und Abbruch einer Scheune, Fl.Nr. 352, Gemarkung Steinebach, Hauptstraße 18**

---

#### Sachvortrag:

Planungsrechtliche Beurteilung: einfacher Bebauungsplan Nr. 56 „Steinebach-Hauptstraße“, drittes ergänzendes Verfahren, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 01.09.2022 in Verbindung mit § 34 BauGB. Darstellung der Gebietsart im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als Mischgebiet (MI). Grundstücksfläche: 1221 m<sup>2</sup>.

Das denkmalgeschützte Haus aus dem Jahr 1927 im südlichen Ortsteil von Steinebach in der Gemeinde Wörthsee, liegt an der Hauptstraße in geringer Entfernung zu einem weiteren geschützten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1910 (Hauptstraße 14). Das südlich auf dem Grundstück liegende Nebengebäude ist nicht in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Im Rahmen einer am 20.04.2023 stattgefundenen Vor-Ort-Begehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, wurden die geplanten Maßnahmen vorgestellt und die zu erhaltenden Bauteile festgehalten.

Das Gebäude wird zukünftig anders genutzt. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss werden die Räume als Gruppenräume bzw. Nebenräume einer Kindertagesstätte genutzt. Die im Obergeschoss befindliche Wohnung wird weiter als Wohnraum verwendet. Das Dachgeschoss dient weiter als Speicher.

Ein geplanter wesentlicher Eingriff in die Baustruktur ist die Vergrößerung der Deckenöffnung für die neue vertikale Erschließung mit Aufzug und Treppe (Decke über UG). Abgebrochen wird hierfür der Stahlbetontreppenlauf im Untergeschoss. Die detaillierte Beschreibung zu den baulichen Maßnahmen sind als Anlage zu dem Sachvortrag beigefügt.

Für die geplanten 25 Kindergartenplätze sind gem. der Bay.GaStellV 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die Wohnung ebenso 2 Stellplätze. Auf dem Grundstück werden 7 Freistellplätze errichtet.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 56 Festsetzung 2.1 wird eine maximale Grundfläche von 165 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude (10.1) und 85 m<sup>2</sup> für das Nebengebäude (10.2) vorgegeben. Die GR-Ermittlung der bestehenden Gebäude weicht in folgenden Punkten von den BPlan-Vorgaben ab:

Die Grundfläche des Hauptgebäudes ohne Terrassen und Balkone beträgt 168,35 m<sup>2</sup> zzgl. dem Dachüberstand von 53,56 m<sup>2</sup> und überschreitet die zulässige GR von 165 m<sup>2</sup> (Die ausgewiesene Terrassenfläche entspricht der BPlan-Vorgabe).

Zwischen Haupt- und Nebengebäude befindet sich ein Verbindungsbaukörper (mit Lager- und Technikfläche) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Versiegelungsfläche von 216,76 m<sup>2</sup>. Der Baukörper ist untergeordnet und für sich in die Hangsituation so ein, dass er lediglich von der Südwestseite wahrgenommen werden kann.

Die maximale Gesamt-GR nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO liegt mit 430,38 m<sup>2</sup> deutlich unter den maximal möglichen 610,5 m<sup>2</sup>.

Beide Abweichungen entsprechen der Bestandssituation, welche bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes so errichtet wurden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Steinebach – Hauptstraße West“ wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

## **5.4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nrn. 510/15, 510/16, Gemarkung Steinebach, Nähe Buchenweg**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Grundstücksfläche: 959 m<sup>2</sup>. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.03.2021 beschlossen, für den östlichen Bereich des Buchenweges, in welchem sich die Grundstücke Fl.Nr. 510/15, 510/16, Gemarkung Steinebach, befinden, den Bebauungsplan Nr. 78 „Buchenweg Ost“ aufstellen. Zu Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen, welche seit dem 04.11.2022 außer Kraft getreten ist. Das Bebauungsplan-Verfahren wird derzeit nicht weitergeführt, so dass sich der planungsrechtliche Maßstab für die Zulassung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB richtet.

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Die Grundfläche des Wohngebäudes beläuft sich 150,11 m<sup>2</sup> zuzüglich 46,38 m<sup>2</sup> für die Terrasse und 29,37 m<sup>2</sup> für die Außentreppe. Grundflächen der Nebenanlagen sind 40,23 m<sup>2</sup> für den Pool, 46,30 m<sup>2</sup> für die Garage und 118,31 m<sup>2</sup> für die Zufahrt zur Garage incl. Wendehammer. Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Grundfläche in die nähere Umgebung ein, da vergleichbare Bauvorhaben bereits im Umgriff realisiert wurden. Das zweigeschossige Flachdachgebäude beinhaltet eine Wohneinheit und wird mit einer max. Wandhöhe von 7,80 m ausgeführt. Vergleichbare Wandhöhen finden sich in der näheren Umgebung auf den Grundstücken 510, 510/7 und 516/19, Gemarkung Steinebach.

Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg der Fl.Nr. 510/10, Gemarkung Steinebach. Die Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte sind grundbuchamtlich nachgewiesen. Die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch ein Baugrundgutachten vorgelegt. Die Versickerung soll vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Die Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die fachkundige Stelle des Landratsamtes Starnberg. Auf dem Baugrundstück werden die erforderlichen 2 Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben fügt sich insgesamt gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 12 Nein 4**

---

**5.5. Bauantrag: Umbau und Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau Carport, Fl.Nr. 463/22, Gemarkung Steinebach, Maistraße 2**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: WA, Dorfgebiet und Grünfläche. Grundstücksfläche: 923 m<sup>2</sup>.

Das Einfamilienhaus (E + D) wurde mit Bescheid vom 13.09.1957 vom Landratsamt Starnberg genehmigt (AZ 594/57). Das Haus soll energetisch saniert werden. Unter anderem wird die Fassade von außen gedämmt, die Fenster ausgetauscht, sowie das Dach erneuert. Im Rahmen der Dachsanierung wird auch die Dachform angepasst (15 ° Dachneigung – bisher ca. 32°). Hierdurch erhöht sich die traufseitige Wandhöhe von 4,30 m auf 6,40 m. Die Firsthöhe bleibt weitgehend unverändert (bzw. wird leicht reduziert). Im Obergeschoss soll eine zweite Wohneinheit entstehen. Referenzgebäude bzgl. der First- und Wandhöhen finden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 463/12 (Etterschlager Str. 59), 500/5, 500/8 (Maistraße 1) und 500/7 (Maistraße 3).

Die bestehende Garage wird künftig als Keller genutzt. Aus diesem Grund soll die Zufahrt an die östliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 463/12, Gemarkung Steinebach, verlegt werden. An der östlichen Wand des Gebäudes soll ein Carport mit zwei Stellplätzen errichtet werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt 3 Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

---

**5.6. Bauantrag: Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage und Carport, Fl.Nr. 869, Gemarkung Etterschlag, Obere Dorfstraße 18**

---

### **Sachvortrag:**

Planungsrechtliche Beurteilung: § 34 BauGB, Grundstücksfläche 808 m<sup>2</sup>.  
Darstellung im Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Bauvorhaben wurde im Zuge eines Antrages auf Vorbescheid in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2023 beschlussmäßig behandelt. Das Einvernehmen zu den 9 Fragen des Vorbescheides wurde erteilt. Das Landratsamt Starnberg genehmigte den Antrag auf Vorbescheid mit Bescheid vom 09.11.2023 (40-V-2023-86-5).

Ende des Jahres 2023 wurde das ehemals vorhandene Grundstück geteilt in die Flurstücke 869, 869/4 und 869/5. Das verbleibende Grundstück Fl.Nr. 869 weist gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster eine Fläche von 808 m<sup>2</sup> auf. Auf den Flurstücken 869/4 und 869/5 ist ein Wohngebäude (Teilunterkellerung), eine Garage und ein Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Neubebauung eines Doppelhauses abgebrochen werden.

Das geplante Einfamilienhaus (E + I) entspricht der Kubatur des genehmigten Vorbescheides: Grundfläche 123,50 m<sup>2</sup>, traufseitige Wandhöhe 5,67 m, Firsthöhe 9 m. Bezüglich der geplanten Terrassen ergibt sich eine Änderung zum genehmigten Vorbescheid (GR Terrasse: 23,55 m<sup>2</sup>).

Es werden zwei Terrassen beantragt: Terrasse 1 mit einer Grundfläche von 43,29 m<sup>2</sup> und Terrasse 2 mit einer Grundfläche von 21,03 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Satzung der Gemeinde Wörthsee über die „Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ vom 17.12.2007 sind für Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit ab 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird durch eine Garage und einen Carport erfüllt.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück mittels Sinkkästen und Rigolen.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich insgesamt in die Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB ein.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja 15 Nein 0**

### **5.7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "3. Teiländerung Walchstadt Süd" für die Aufstellung einer Umweltable auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1505/7, Gemarkung Etterschlag**

---

### **Sachvortrag:**

An acht prägnanten Standorten im Gemeindegebiet informieren Umweltablen im Rahmen des Projektes „Naturlehrpfad Wörthsee“ seit 2009 zu verschiedenen Themen. Auf jeder der Tafeln wird ein anderer Umweltaspekt abgebildet. Dieser beliebte „Naturlehrpfad Wörthsee“ soll in 2024 erneuert, aktualisiert und erweitert werden. Die Umweltablen bereiten Informationen allgemeinverständlich auf und helfen, die Natur und ökologische Zusammenhänge besser zu verstehen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, die Natur und vor allem Flora und Fauna vor Ort zu verstehen und zu schützen.

Die Gemeinde Wörthsee hat zusammen mit dem Fischereiverein Pilsensee-Wörthsee e.V. eine Sondertafel entwickelt. Die großformatige Informationstafel (3m lang x 1m hoch, Abstand zum Boden 90 cm) zum Thema „Lebensraum See – Was lebt in und auf dem Wörthsee“ wird Teil des Naturlehrpfades und macht auf den besonders schützenswerten See und seine Bewohner aufmerksam. Die Tafel enthält Informationen zur Entstehungsgeschichte des Wörthsees, dem Aufbau eines intakten Seeufers, den wichtigsten Fischarten, die im Wörthsee vorkommen sowie zu Insekten und Wasservögeln. Darüber hinaus enthält die Tafel Hinweise zu den Verhaltensregeln am und auf dem See und sensibilisiert die Besucher, die Natur zu schützen. Die Tafel wurde bereits im September 2023 im Rahmen des Umwelttages des Gemeinde der Presse und Bevölkerung vorgestellt.

### **Standort**

Die Umweltable soll in unmittelbarer Seenähe auf Gemeindegrund, Fl.Nr. 1505/7, Gemarkung Etterschlag, aufgestellt werden, mit dem Ziel, hier möglichst viele Menschen zu erreichen. Ein Standort in Seenähe ist inhaltlich sinnvoll, zudem kann man in Seenähe von einer erhöhten Aufmerksamkeit für das Thema ausgehen. Als Standort wurde der Badeplatz Rossschwemme gewählt, dies ist der einzige öffentliche Badeplatz in Wörthsee, der noch ein intaktes Seeufer mit Schilf aufweist. Außerdem befindet sich hier auch der Fischereiverein Pilsensee-Wörthsee e.V., der das Projekt inhaltlich begleitet hat. Die Sondertafel weist die Menschen direkt darauf hin, welcher einzigartiger und schützenswerter Naturschatz sich hier befindet.

Durch die Aufstellung der Tafel auf Gemeindegrund an der Grundstücksgrenze zum Fischereiverein Pilsensee-Wörthsee e.V. wird das Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt. Am ausgewählten Standplatz stellt die Tafel kein Hindernis dar, da sie direkt dahinter eine Hecke steht, die zudem einen Wetterschutz bietet. Der Badebetrieb sowie der Verkehr werden durch die Tafel nicht beeinträchtigt. Der Fischereiverein und der Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 1505/19, Gemarkung Etterschlag, befürworten das Aufstellen der Tafel an seiner Grundstücksgrenze.

Die Gemeinde Wörthsee ist Antragstellerin und für die Umsetzung verantwortlich. Der Fischereiverein Pilsensee-Wörthsee e.V. unterstützte die Erstellung der Sondertafel inhaltlich und stellte Bildmaterial zur Verfügung.

Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 g BayBO. Eine Befreiung von der Festsetzung 3.3 „private Grünfläche“ kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

**Beschluss:**

Die isolierte Befreiung von der Festsetzung 3.3 „private Grünfläche“ des Bebauungsplanes „3. Teiländerung Walchstadt Süd“ wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 16 Nein 0**

**6. Information der 1. Bürgermeisterin**

---

**TOP entfallen**

**7. Verschiedenes**

---

- Wegen der Ortsgestaltungssatzung soll im Landratsamt nachgefragt werden wie der Stand der Bearbeitung ist.

Ende der Sitzung: 20:50 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung