



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 13.04.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil: 20:53 Uhr Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der am 18.03.2026 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
2. Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Abwägung der Einwände gem. Auslegung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlussfassung zur 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 53 "An der Schulstraße-Neubau der Grundschule und Wohnbebauung"; Beschlussfassung zur 1. Änderung für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung; Beschluss zur 1. Auslegung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.
 - 4.1. Bauantrag: Anbau eines Zwerchgiebels mit Außentreppe auf der Nordseite an ein bestehendes Wohnhaus und drei nachgewiesenen Stellplätzen, Fl.Nr. 357/13, Gemarkung Steinebach, Dahlienweg 1
 - 4.2. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Tektur bezüglich Anpassung des Hauseinganges, Fl.Nr. 91/2, Gemarkung Steinebach, Dorfstraße 45
 - 4.3. Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 405/13, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 4
 - 4.4. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage, Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 51
 - 4.5. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage, Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 51
 - 4.6. Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Doppelhauses und Doppelgaragen mit 2 Erschließungsvarianten, Fl.Nr. 907, Gemarkung Etterschlag, Rosengasse 12
 - 4.7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Tiefgarage, Fl.Nr. 463, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 55
 - 4.8. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses (Variante A), oder Neubau von zwei Wohnhäusern (Variante B) Fl.Nr. 443/4, Gemarkung Steinebach, Rehsteig 17
5. Information der 1. Bürgermeisterin
6. 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. Bekanntgabe der am 18.03.2026 in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Es sind keine Punkte bekannt zu geben.

2. Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Abwägung der Einwände gem. Auslegung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlussfassung zur 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die 1. Bürgermeisterin begrüßt den Vertreter des Planungsbüros. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan, die Begründung jeweils in der Fassung vom 13.04.2026 und die gegenständliche Abwägungstabelle wurde mit der Ladung dem Gemeinderat in KommSave zur Verfügung gestellt.

Die Abwägungstabelle wird Bestandteil des Protokolls zu TOP 2 und als Anhang hinzugefügt.

Abwägungs-, Billigungs-, und Veröffentlichungsbeschluss der Entwurfsfassung

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen, welche anschließend stattgefunden hat.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet, gewichtet und abgewogen.

Der daraus hervorgegangene Planentwurf wird nun der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bzw. mit der Bitte um Abgabe von Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Zur rechtmäßigen Durchführung des Verfahrens sind folgende Beschlüsse zu fassen:

a) Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Einwendungen.

b) Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt den aus dem Abwägungsergebnis entstandenen Planentwurf und beschließt die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Beschlussvorschläge

Erläuterung:

Vorliegend werden in einer nach Themen sortierten Abwägungstabelle (Anlage) die inhaltlich relevanten Punkte wie folgt zur Abstimmung gestellt

1. *Sammelbeschluss für Entwicklungsflächen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15*
2. *Einzelbeschluss für Entwicklungsflächen 5a, 5b, 6, 16*
3. *Sammelbeschluss für beantragte Darstellungen*
4. *Sammelbeschluss für sonstige Einwände, Redaktionelles, landschaftsplanerische Darstellungen*

a) Abwägungsbeschlüsse

1. Sammelbeschluss für Entwicklungsflächen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

Den Beschlussempfehlungen zu den im Verfahren eingegangenen Einwendungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2. Einzelbeschlüsse für Entwicklungsflächen 5a, 5b, 6, 16

2.1 Entwicklungsfläche 5a

Der Beschlussempfehlung (nach Westen verkleinerte gewerbliche Baufläche) wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

2.2 Entwicklungsfläche 5b

Der Beschlussempfehlung (zusätzl. gewerbliche Baufläche westl. der Etterschlager Straße) wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 1

2.3 Entwicklungsfläche 6

Der Beschlussempfehlung (Beibehaltung der Entwicklungsfläche 6) wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 5

2.4 Entwicklungsfläche 16

Der Beschlussempfehlung (Beibehaltung der Entwicklungsfläche 16) wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 14 Nein 1

3. Sammelbeschluss für beantragte Darstellungen

Den Beschlussempfehlungen zu den im Verfahren eingegangenen Einwendungen (Ablehnung aller Anträge, da Vorrang der Entwicklungsflächen) wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4. Sammelbeschluss für sonstige Einwände, Redaktionelles, landschaftsplanerische Darstellungen

Den Beschlussempfehlungen zu den im Verfahren eingegangenen Einwendungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

5. Entwicklungsfläche 3a) Abbauverbotszone nachbessern.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

b) Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie etwaiger in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, wird dem vom Planungsbüro TB Markert ausgearbeiteten Planentwurf und Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.04.2026, zugestimmt und die Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro TB Markert beauftragt, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 2

3. Bebauungsplan Nr. 53 "An der Schulstraße-Neubau der Grundschule und Wohnbebauung"; Beschlussfassung zur 1. Änderung für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung; Beschluss zur 1. Auslegung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Die Gemeinde Wörthsee plant auf einer Teilfläche Grundstücks Fl.Nr. 1448/72, Gemarkung Etterschlag des gemeindeeigenen Grundstücks südlich der Grundschule, anstelle der bisher vorgesehenen Wohnbebauung einen 3-gruppigen Kinderhort zu errichten. Dies wird erforderlich, da die Gemeinde

Wörthsee den Ganztagsbetreuungsanspruch an der Grundschule erfüllen muss, dafür ist notwendig den bestehenden Hort auf dem Areal der Grundschule zu erweitern.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist es erforderlich auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks südlich der Grundschule, anstelle der vorgesehenen Wohnbebauung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ zu ändern um den 3-gruppigen Kinderhort errichten zu können. Die Art und das Maß der Nutzung sind an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Um das Verfahren rechtmäßig durchzuführen ist der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung und der Billigungsbeschluss für die frühzeitige Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Stand 13.04.2026, gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, zu fassen.

Der Vorentwurf und die Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße-Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ wurden dem Gemeinderat in Kommsafe mit der Ladung zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschließt für die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1448/72, Gemarkung Etterschlag des gemeindeeigenen Grundstücks südlich der Grundschule die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße -Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“.

Gleichzeitig billigt der Gemeinderat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 und die Begründung jeweils in der Fassung vom 13.04.2026 und beauftragt die Verwaltung dies bekannt zu machen und gleichzeitig das Verfahren nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4. Freistellungsanträge, Bauanträge, Bauvoranfragen, etc.

4.1. Bauantrag: Anbau eines Zwerchgiebels mit Außentreppe auf der Nordseite an ein bestehendes Wohnhaus und drei nachgewiesenen Stellplätzen, Fl.Nr. 357/13, Gemarkung Steinebach, Dahlienweg 1

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Weßlinger / Flieder / Ahornstraße / Hauptstraße“, rechtskräftig seit 26.06.1995 einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit 03.11.2014.

Das Vorhaben wurde als Antrag auf Vorbescheid in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2025 und am 15.12.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB und die Zustimmung gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wurde für alle 3 Fragen des Antrages vom Gemeinderat erteilt.

Der Bauantrag entspricht nicht dem Antrag auf Vorbescheid da die dort erteilten Befreiungen überschritten werden. Die Außentreppe – bisherige Situierung an der Nord-Ostecke des Wohnhauses – wird mittig an der Nordseite des Wohngebäudes zuzüglich eines 2,72 m breiten Zwerchgiebels errichtet.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze (Festsetzung A4)
Beantragt wird die Überschreitung der Baugrenze um 1,795 auf eine Länge von 4,20 m (Antrag VB: genehmigte Überschreitung der Baugrenze um 1,10 m x 5 m). Zur Begründung führt der Antragsteller aus, dass sich der Zwerchgiebel und die Außentreppe optisch in die nähere Umgebung gut einfügen und städtebaulich vertretbar sind gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
2. Überschreitung der Grundfläche (Festsetzung A2):
Beantragt wird eine Überschreitung der Grundfläche von 38,585 m². Der Großteil der Überschreitung der Grundfläche ist bereits im Bestandsgebäude vorhanden, so dass nur die Außentreppe mit 9,316 m² (Antrag VB: genehmigte Grundfläche 8 m²) angebaut wird und die Überschreitung keine Auswirkungen auf die natürliche Funktion (Versiegelung) des Bodens haben wird.

3. Anbau eines Zwerchgiebels

Es wird eine Befreiung für die Errichtung eines Zwerchgiebels mit einer Breite von 2,75 m und einer Firsthöhe von 3,58 m beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Einliegerwohnung soll durch die Außentreppe erschlossen werden. Der Zwerchgiebel dient für eine bessere Belichtung und Belüftung der Einliegerwohnung. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vertretbar. Bei dieser Beurteilung fließen auch die Entscheidung des Gemeinderats in Bezug auf die Befreiungen im Vorbescheidsverfahren ein. Es werden 3 Stellplätze nachgewiesen. Befreiungen für die Situierung von 2 Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen gem. Ziffer 5.0 wurden im Antrag auf Vorbescheid erteilt.

Bei dem Zwerchgiebel handelt sich um keine Gaube oder einen Dacheinschnitt. Für den Zwerchgiebel ist keine Befreiung erforderlich, da die beantragten Wandhöhen des Zwerchgiebels dem Bebauungsplan entsprechen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen mit den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und die Zustimmung gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 13 Nein 0

4.2. **Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Tektur bezüglich Anpassung des Hauseinganges, Fl.Nr. 91/2, Gemarkung Steinebach, Dorfstraße 45**

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Grundlage richtet sich nach § 34 BauGB. Die Fl.Nr. 91/2, Gemarkung Steinebach, ist im Flächennutzungsplan (bebaute Fläche nördlich) als Allgemeines Wohngebiet und (Teilfläche südlich) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Grundstücksfläche: 787 m²

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2025 wurde das Einvernehmen zu einem Neubau eines Einfamilienhauses erteilt. Die Genehmigung des Landratsamtes Starnberg erfolgte am 14.03.2025 (AZ.: - B-2025-156-5).

Bei dem am 14.03.2025 genehmigten Gebäude wurde im Zuge der Ausführungsplanung durch den Energieberater angestoßen, dass der eingerückte Hauseingangsbereich geschlossen werden sollte. Sowohl die Grundfläche und Abmessungen als auch die Abstandsflächen des Gebäudes ändern sich hierdurch nicht, da diese bereits durch das überstehende Obergeschoss vorgegeben war und von der bestehenden Genehmigung abgedeckt sind.

Diese Veränderung zur genehmigten Eingabeplanung vom 14.03.2026 ist genehmigungspflichtig und bedarf der Tektur.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4.3. Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 405/13, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 4

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Grundstücksfläche: 1.617 m².

Chronologie:

Das Hanggrundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus und einer freistehenden Garage am Ortsrand von der Gemeinde Wörthsee bebaut. Das Einfamilienhaus wurde am 20. September 1955 vom Landratsamt Starnberg genehmigt (AZ: 894 / 55). Das zweigeschossige Bestandsgebäude weist eine Grundfläche von 120,5 m² (ohne Balkon und Terrasse), eine traufseitige Wandhöhe von ca. 6,40 m sowie eine Firsthöhe von 9,58 m auf.

Am 21.07.2025 wurde für das gegenständliche Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid im Gemeinderat behandelt. Die Fragen zum Vorbescheid bezogen sich auf den Neubau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern. Da das Vorhaben um ein Vielfaches -in den Außenbereich hineinragte, wurde es vom Gemeinderat abgelehnt. Der Vorbescheidsantrag wurde von den Antragstellern zurückgezogen (LRA – AZ.: V-2025-754-5).

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Erhaltung des Bestandsgebäudes mit baulichen Änderungen: Im Souterrain (=Bestand) erfolgen keine baulichen Veränderungen. Im Erdgeschoss werden einzelne nichttragende Wände entfernt, Fensteröffnungen geschlossen sowie neue einzelne Wände eingezogen. Das gesamte Obergeschoss ist als Neubau zuzüglich eines Balkons geplant. Hierzu wird das ursprüngliche Dachgeschoss abgerissen.

Das Vorhaben weist für das Hauptgebäude (Souterrain) eine Grundfläche von 120,5 m auf zuzüglich der Grundfläche von Terrassen, Balkone (im Erdgeschoss als Bestand) von 127,5 m² so dass sich eine Gesamtgrundfläche von 248 m² ergibt (GRZ I). Die GRZ II (Nebenanlagen gem. § 14 und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) beläuft sich auf 205 m².

Die max. traufseitige Wandhöhe talseitig ist mit 8,24 m, und bergseitig mit 5,57 m geplant. Die Firsthöhe beträgt 9,58 m mit einem flach geneigten Satteldach von 14,5 °. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit vergleichbaren Wand- / Firsthöhen und Grundflächen sowie Geschossigkeit vorhanden wie z.B. die Bebauung auf dem, im Eigentum der Gemeinde Wörthsee befindlichen Grundstück Fl.Nr. 45 (Areal Kirchenwirt, z.B. Haus 1 mit einer Grundfläche von 295 m² und einer Wandhöhe von 10,34 m).

Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung nach § 36a wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4.4. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage, Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 51

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage richtet sich nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt Süd“ rechtskräftig seit 18.09.1970. Das Grundstück Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, liegt in einem Bereich des Bebauungsplanes, welches als Wochenendhausgebiet (SW) im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt wurde. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee ist das Grundstück als

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und als Grünfläche dargestellt. Ein Teilbereich des 2.339 m² großen Grundstückes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil“ des Landkreises Starnberg.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, wurde als „Wochenendhaus“ mit Bescheid vom 02.02.1981 vom Landratsamt genehmigt (LRA AZ.: 403-55-44/80). Das Wochenendhaus auf dem Grundstück der Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Chronologie:

Für das gegenständliche Grundstück wurde am 29.06.2022 der Bauantrag „Abbruch und Neubau eines Wochenendhauses“ im Gemeinderat behandelt. Das Einvernehmen zum Bauantrag wurde nicht erteilt. Die beantragten Befreiungen zu einer Dachneigung mit 44 ° und einer Firsthöhe von 8,63 m, Überschreitung der Grundfläche für das Hauptgebäude, sowie eine Überschreitung der Baugrenze durch die beantragte aufgeständerte Terrasse waren städtebaulich nicht vertretbar und mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Das Landratsamt erteilte mit Schreiben vom 22.11.2022 dem Antragsteller eine Anhörung zur Ablehnung, worauf der Bauantrag zurückgezogen wurde (LRA STA, AZ.: 40-B-2022-451-5).

Frage zum gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid V-2026-260-5:

1. *Ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 951/14 die Errichtung eines Einfamilienhauses für dauerhaftes Wohnen und damit einer Befreiung von der Festsetzung 2. a mit*
2. *einer Grundfläche von 216 m² und damit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 2.c um 121 m²*
3. *einem Satteldach und damit einer Befreiung von der Festsetzung 2.e*
4. *einer Traufhöhe von 4,91 m und damit einer Überschreitung der zulässigen Traufhöhe gem. Festsetzung 2.e um 1,91 m, unter der Voraussetzung, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist*
5. *in der, im Lageplan vom 20.02.2026 dargestellten Lage bzw. innerhalb der in Festsetzung 2.a festgelegten Baugrenzen planungsrechtlich zulässig bzw. kann eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Etterschlag für das Gebiet Waldstadt-Süd erteilt werden?*

Hinweise des Planungsbüros: Die Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasser soll nicht Gegenstand der Prüfung im Vorbescheid sein. Die Nachweise für die Niederschlagswasserbeseitigung werden mit dem Bauantrag vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wichtiger Hinweis:

Im gegenständlichen Vorbescheid wurde eine Frage mit insgesamt 5 Unterpunkten gestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit, wurde seitens der Verwaltung die Gliederung in der Frage mit Nr. 1-5 vorgenommen.

Die Errichtung eines Einfamilienhauses für eine dauerhafte Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, ist planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 3 „Walchstadt Süd“, rechtskräftig seit 18.09.1970, setzt unter A. 2.a für das gegenständliche Grundstück sowie für die Grundstücke der Fl.Nrn. 951, 951/10 und 951/14 ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ im Sinne des § 10 BauNVO. fest. Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser.

Befreiungen für die bestehenden Wochenendhäuser auf den Fl.Nrn. 951/14, 951/12, 951/10 und 951 für eine Nutzung als dauerhaftes Wohnen sind bisher vom Landratsamt Starnberg nicht erteilt worden:

Übersicht Genehmigungen des Landratsamtes für den Umgriff des Sondergebietes:

- Fl.Nr. 951 / 14, Vordere Seestraße 51, genehmigt als „Neubau eines Wochenendhauses“, Bescheid LRA vom 02.02.1981, AZ.: 403-55-44/80
- Fl.Nr. 951 / 12, Vordere Seestraße 53, genehmigt als „Neubau eines Wochenendhauses mit Doppelgarage“ (einschließlich zwei Tekturen) Bescheid LRA vom 08.02.1995, AZ 55-24/94

- Fl.Nr. 951/10, Vordere Seestraße 55, genehmigt als Wochenendhaus, Bescheid LRA vom 19.08.1969, AZ III-259/68 einschließlich einer Tektur
- Fl.Nr. 951, Vordere Seestraße 57, genehmigt als Wochenendhaus, Bescheid LRA vom 19.12.1996, AZ E 0058/96

Eine aktuelle Nachfrage im Einwohnermeldeamt der Gemeinde Wörthsee hat ergeben, dass für die beiden Wochenendhäuser auf den Grundstücken Vordere Seestraße 53 und 57 seit 1997 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, so dass sich in dem Sondergebiet eine dauerhafte Wohnnutzung verfestigt hat. Nach 30 Jahren ein bauaufsichtliches Einschreiten zu fordern, wäre eine unbillige Härte gegenüber den, mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen, da dies über diesen Zeitraum auch von der Gemeinde nicht beanstandet wurde.

Die Festsetzung A. 2. A „Wochenendhausgebiet“ ist ein Grundzug der Planung des Bebauungsplanes. Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende verfestigte Wohnnutzung auf zwei von insgesamt vier Grundstücken des Bebauungsplans als Wochenendhausnutzung bereits vorhanden ist, ist diese Festsetzung nicht mehr durchsetzbar, somit kann die Befreiung erteilt werden.

Die beantragte Überschreitung der Grundfläche um 121 m² wird verneint. In dem Wochenendhausgebiet ist eine Grundfläche von höchstens 95 qm festgesetzt. Abweichende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen enthält der Bebauungsplan Walchstadt Süd nicht. Die Vorschriften des § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO aus dem Jahr 1968 sind anzuwenden

Die Errichtung eines Satteldaches und damit die Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung 2. e könnte erteilt werden, da gleichartige Befreiungen bereits mehrfach im Umgriff des Bebauungsplans erteilt wurden.

Eine Befreiung von der zulässigen Traufhöhe von 3 m auf 4,91 m wird verneint. Nach Aktenlage sind vom Landratsamt für die Grundstücke Vordere Seestraße 57 und Vordere Seestraße 53 Traufhöhen von 3 m / 3,86 m und Firsthöhen von 7 m / 7,75 m erteilt worden. Eine vergleichbare Traufhöhe von 4,91 m konnte nach Aktenlage nicht festgestellt werden.

Zur Lage für das Hauptgebäude: Die faktische Baugrenze für das Hauptgebäude wird eingehalten. Mit der angedeuteten Terrasse außerhalb der Begrenze – Richtung See – besteht kein Einverständnis.

Wie oben beschrieben wurde im gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid **eine Frage mit insgesamt 5 Befreiungsanträgen** zu 5 Festsetzungen gestellt. Die Abstimmung kann insgesamt für die Frage einmal erfolgen und ist im Beschlussvorschlag a) formuliert.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Befreiungen wie oben dargestellt für die Grundflächen-, Traufhöhen- und Baugrenzenüberschreitungen nicht zu erteilen und insgesamt das Einvernehmen und die Zustimmung somit für die gesamte Frage zu versagen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid mit den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und die Zustimmungen nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

4.5. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage, Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, Vordere Seestraße 51

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage richtet sich nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3 „Walchstadt Süd“ rechtskräftig seit 18.09.1970. Das Grundstück Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, liegt in einem Bereich des Bebauungsplanes, welches als Wochenendhausgebiet (SW) im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung

festgesetzt wurde. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee ist das Grundstück als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und als Grünfläche dargestellt. Ein Teilbereich des 2.339 m² großen Grundstückes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil“ des Landkreises Starnberg.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, wurde als „Wochenendhaus“ mit Bescheid vom 02.02.1981 vom Landratsamt genehmigt (LRA AZ.: 403–55-44/80). Das Wochenendhaus auf dem Grundstück der Fl.Nr. 951/14, Gemarkung Etterschlag, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Chronologie:

Für das gegenständliche Grundstück wurde am 29.06.2022 der Bauantrag „Abbruch und Neubau eines Wochenendhauses“ im Gemeinderat behandelt. Das Einvernehmen zum Bauantrag wurde nicht erteilt. Die beantragten Befreiungen zu einer Dachneigung mit 44 ° und einer Firsthöhe von 8,63 m, Überschreitung der Grundfläche für das Hauptgebäude, sowie eine Überschreitung der Baugrenze durch die beantragte aufgeständerte Terrasse waren nach Einschätzung der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar und mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Das Landratsamt erteilte mit Schreiben vom 22.11.2022 dem Antragsteller eine Anhörung zur Ablehnung, worauf der Bauantrag zurückgezogen wurde (LRA STA, AZ.: 40-B-2022-451-5).

Frage zum gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid (V-2026 262-5)

Das Grundstück liegt in dem Bereich des Bebauungsplanes, der als Wochenendhausgebiet ausgewiesen ist. Darf man auf dem vorgenannten Grundstück ein Haus mit den Vorgaben errichten, die im Bebauungsplan für das als reines Wohngebiet gekennzeichnete Bauland gelten: 2 Vollgeschosse, GRZ max 170 m², GFZ 0,1, Traufhöhe max. 6,0 m?

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 3 Walchstadt Süd teilt die Grundstücke in ein Reines Wohngebiet und in ein Sondergebiet „Wochenendhaus“. Das Vorhabens-Grundstück liegt im Umgriff des Wochenendhausgebietes mit entsprechend reduzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei der Traufhöhe, Geschossigkeit, GFZ und Grundfläche im Vergleich zum Reinen Wohngebiet. Die reduzierten Maße im Bereich des Wochenendhausgebietes stellen einen Grundzug der Planung des Bebauungsplanes dar. Befreiungen, welche das Baurecht um das Doppelte erhöhen, können gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden. Seitens der Verwaltung wird empfohlen das Einvernehmen zu versagen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid mit den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und die Zustimmungen nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

4.6. Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Doppelhauses und Doppelgaragen mit 2 Erschließungsvarianten, Fl.Nr. 907, Gemarkung Etterschlag, Rosengasse 12

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück Fl.Nr. 907 ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt. Grundstücksfläche: 795 m².

Das Bestandsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Folgende 4 Fragen sollen über den Vorbescheid beantwortet werden.

Frage 1

Ist die Erschließung - Garagenstellplätze – über die Rosengasse von Süden möglich? (die Rosengasse im unmittelbaren Zufahrtsbereich hat an jeder Stelle eine Mindestbreite von 3,0 m gemäß digitaler Flurkaste). Der Hauszugang und zusätzlich zwei Tagesstellplätze sollen über die Graf-Toerring-Straße erschlossen werden. Damit sind auch die Rettungswege über die Graf-Toerring-Straße erschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nein. Eine Erschließung über die Rosengasse von Süden (Blumenweg) ist nicht möglich. Der Blumenweg ist ein reiner Privatweg ohne Widmung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

Frage 2

Wäre die gesamte Erschließung von der Graf-Toerring-Straße möglich, einschließlich der Garagen mit einem Angleichen des Bestandsgeländes an das bestehende Nachbargrundstück Fl.Nr. 911/6. Die Höhenlinien des Geodaten-Aufmaßes zeigt deutlich eine bestehende Abgrabung, Schaffung einer Ebene, Remodellierung soll das Wiederherstellen des natürlichen Verlaufs der Höhenlinien in Ost-West Richtung bezeichnen. Der Bebauungsvorschlag Graf-Toerring-Straße löst den Geländeverlauf mit einem Splittlevel Haus, füllt jedoch das Gelände im Norden auf das Niveau der Graf-Toerring-Straße für die Garagenzufahrt auf

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gesamte Erschließung ist ausschließlich von der Graf-Toerring-Straße möglich. Mit der Situierung der Doppelgaragen besteht kein Einverständnis. Die Doppelgaragen widersprechen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee, rechtskräftig seit 1.10.2025 wonach ein Stauraum von mindestens 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Die Frage nach einer Aufschüttung im Bereich der Graf-Toerring-Straße zum Nachbargrundstück der Fl.Nr. 911/6 wird nicht befürwortet. In dem Plan sind keine Höhenkoten zur Grenze des Nachbargrundstücks dargestellt, so dass eine korrekte Prüfung der gewünschten Aufschüttung (auch die nachbarschaftlichen Belange) nicht erfolgen kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

Frage 3

Grundsatzfrage: Kann sich die Abstandsfläche, die über das Mindestmaß 3 Meter auf dem eigenen Grundstück hinausgeht, bis maximal Mitte der Rosengasse erstrecken?

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen sich die Abstandsflächen auch auf die halbe Tiefe öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und öffentlicher Wasserflächen erstrecken. Die Rosengasse ist als Ortsstraße gewidmet – somit darf sich die Abstandsfläche bis maximal Mitte der Rosengasse erstrecken. Hinweis: Die Rosengasse ist als öffentliche Verkehrsfläche nicht geeignet, da ein Durchgangsverkehr nicht möglich ist. Es wird eine Änderung der Widmung empfohlen (z.B. als beschränkt-öffentlicher Weg gem. Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

Frage 4

Ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 907 die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 2 x 80 m² = 160 m², einer Wandhöhe von bergseitig max. 6,70 m 585,65 NN (**Erschließung Rosengasse**) bzw. bergseitig max 6,00 m 585,65 (**Erschließung Graf Toerring-Straße**) und talseitig max. 6,90 m (Erschließung Rosengasse 585,65 NN) bzw. talseitig 6,50 m (Splittlevel 584,50 NN) einer Firsthöhe von 9,28 m 588,22 NN und einer 2-geschossigen Wirkung auf der im Plan dargestellten Position im Grundstück planungsrechtlich zulässig? Bezugspunkt ist die Rosengasse.

Stellungnahme der Verwaltung zur Erschließung Rosengasse (Teil der Frage):

Eine Erschließung über die Rosengasse ist nicht zulässig. Die Rosengasse ist als öffentliche Verkehrsfläche völlig ungeeignet. Ursprünglich war eine öffentliche Ortsverbindungsstraße von der Rosengasse zum Blumenweg geplant. Diese Planung konnte auf Grund privatrechtlicher Auseinandersetzungen nicht verwirklicht werden. Eine Umwidmung der funktionslosen Ortsstraße ist erforderlich. Durch das Fehlen einer funktionalen Erschließung über die Rosengasse kann dieser Frage mit der Planung über die „Erschließung Rosengasse“ nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 15

Beschluss für die Erschließung:

Die Verwaltung wird beauftragt eine sofortige Änderung der Widmung zu veranlassen und die Erschließungsproblematik für eine öffentliche Erschließung im Umgriff Rosengasse zu prüfen und den Gemeinderat über das Ergebnis zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

4.7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Tiefgarage, Fl.Nr. 463, Gemarkung Steinebach, Etterschlager Str. 55

Sachvortrag:

GR Bernhard: Art. 49 GO

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Grundstücksfläche: 2.105 m². Darstellung im Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Chronologie:

Für das gegenständliche Grundstück wurden in der Gemeinderatssitzung am 19.01.2026 zwei Varianten als Antrag auf Vorbescheid behandelt. Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen zu einem Mehrfamilienhaus (Variante 2). Zum damaligen Zeitpunkt wurde jedoch keine explizite Frage bezüglich einer Tiefgarage – in Addition zu jenem Mehrfamilienhaus – formuliert, lediglich als Grundriss im Lageplan dargestellt.

Die Frage nach einer Tiefgarage mit einer Gesamt-Grundfläche von 628 m² wurde vom Gemeinderat positiv beschieden (Frage 1.2 – Variante 1), musste aber im weiteren Verlauf zurückgezogen werden, da sich die Tiefgarage auf die Frage 1 (zwei Gebäude/Variante 1) und explizit auf die Frage 1 bezog.

In dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll lediglich für eine Tiefgarage als Ergänzung zu dem bereits positiv beschiedenen Mehrfamilienhaus die Zulässigkeit verbindlich geklärt werden. Das Wohngebäude selbst bleibt in seinen Maßen (Grundfläche 350 m², Wandhöhe 10,6 m) unverändert und ist nicht Antragsbestandteil. Die Zufahrt für die Tiefgarage findet über die Maistraße statt.

Frage 1:

Ist die Errichtung einer Tiefgarage als bauliche Einheit mit dem bereits positiv beschiedenen Mehrfamilienhaus (Variante 2 aus Vorbescheid vom 05.03.2026, Az.: V-2025-1681-5) planungsrechtlich zulässig?

Dabei sind folgende Maße zugrunde zu legen:

Grundfläche Tiefgarage inklusive Rampe, über die Grundfläche des Gebäudes hinaus (417 m²). Brutto-Grundfläche Tiefgarage und Rampe, inkl. Grundfläche Gebäude gesamt ca. 759 m².

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Einvernehmen zu der gegenständlichen Tiefgarage wurde bereits erteilt, aber wie oben beschrieben war diese formell der Frage 1 des Antrags zur Sitzung am 19.01.2026 zugeordnet. Die Grundfläche der Tiefgarage wurde marginal erweitert und fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 5

4.8. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses (Variante A), oder Neubau von zwei Wohnhäusern (Variante B) Fl.Nr. 443/4, Gemarkung Steinebach, Rehsteig 17

Sachvortrag:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Darstellung im Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet. Grundstücksfläche: 1.274 m².

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Rehsteig 17, Fl.Nr. 443/4, Gemarkung Steinebach, mit einer Grundfläche von ca. 145 m² soll abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden. Die erforderlichen Abstandsflächen sind in den Plänen nicht dargestellt. Der Nachweis der Abstandsflächen erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze werden in Garagen (ggf. mit Doppelparksystemen) bzw. als offene Stellplätze nachgewiesen. Der Nachweis erfolgt ebenfalls im Zuge der Baugenehmigung.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll das Maß der baulichen Nutzung für eine Neubebauung planungsrechtlich geklärt werden:

Variante A: Bebauung mit einem Ein- oder Mehrfamilienhaus und

Variante B: Grundstücksteilung und Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern.

Frage 1 Variante A betreffend:

Ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes, sowie Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 443/4 mit einer Grundfläche von 180 m² (GR I) einer talseitigen Wandhöhe von 6,50 m und einer 2-geschossigen Wirkung, auf der im beiliegenden Lageplan Variante A dargestellten Position im Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Ja. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB liegen vor. Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben gemäß § 34 BauGB ist die nähere Umgebung. Vorliegend ist die nähere Umgebung die beidseitige einzeilige Bebauung entlang des Rehsteigs. Dort befinden sich zum Teil ältere 1- bis 2-geschossige Gebäude, aber auch neuere Gebäude, die zum Teil hangseitig 2 und talseitig 3 Geschosse aufweisen (Gebäude mit den Hausnummern 5-9) z.B. Zweifamilienhaus „Rehsteig 5“: talseitige Wandhöhe 6,50 m, 3-geschossig, Grundfläche von 210 m²).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Frage 1 Variante A wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

Frage 2 Variante B betreffend:

Ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes, sowie Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 443/4 mit einer Grundfläche von jeweils 120 m² (GR 1), talseitigen Wandhöhe von 6,50 m und einer 2-geschossigen Wirkung, auf der im beiliegenden Lageplan (Variante B) dargestellten Position im Grundstück zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Ja. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB liegen vor. Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben gemäß § 34 BauGB ist die nähere Umgebung. Vorliegend ist die nähere Umgebung die beidseitige einzeilige Bebauung entlang des Rehsteigs. Dort befinden sich zum Teil ältere 1- bis 2-geschossige Gebäude, aber auch neuere Gebäude, die zum Teil hangseitig 2 und talseitig 3 Geschosse aufweisen (Gebäude mit den Hausnummern 5-9) z.B. Zweifamilienhaus „Rehsteig 5“: talseitige Wandhöhe 6,50 m, 3-geschossig, Grundfläche von 210 m²).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu Frage 2 Variante B wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 15 Nein 0

5. Information der 1. Bürgermeisterin

TOP entfallen

6. Verschiedenes

- Ein Gemeinderat informiert, dass der Kies am Kirchweg von Walchstadt Richtung Ettersschlag zu groß ist und es dort viele Löcher im Weg gibt.
- Ein Gemeinderat ist der Meinung, dass die Sperrung in Walchstadt von der AWA Ammersee zu kurzfristig angekündigt wurde.
- Ein Gemeinderat fragt zur Stellplatzsatzung von 01.10.2025 nach.

Ende der Sitzung: 21:25 Uhr

1. Bürgermeisterin

Schriftführung