



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 21.03.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:15 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Petra Spreen

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr. ab TOP 2

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.02.2017
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße/Garatshausen"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Garatshausen Süd" im Bereich der Fl.Nr. 1098/19; Änderungsbeschluss
4. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3
5. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. eines Dreispanners oder zweier Einfamilienhäuser; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5
6. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.02.2017**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **6 für**
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße/Garatshausen";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Alte Traubinger Straße/Garatshausen“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.01.2017 mit Frist zum 20.02.2017 insgesamt 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 18.01.2017 bis zum 20.02.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

8 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (5) DB Services Immobilien GmbH
- (6) Deutsche Telekom
- (7) Energie Südbayern GmbH
- (8) Vermessungsamt Starnberg

6 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Staatliches Bauamt, Weilheim
- (2) Wasserwirtschaftsamt, Weilheim

- (3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (4) Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Gemeinde Pöcking

Von 5 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (3) Bayernwerk AG
- (4) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Awista)
- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 23.02.2017

<p>1. Den so genannten Ersetzungssatz unter § 1 Nr. 1 bitten wir nochmals zu überprüfen: Aus unserer Sicht sollte „B. 1“ durch „A. 1“ ersetzt werden. Außerdem kann „Planzeichnung und“ im ersten Satz entfallen, da der zweite Satz gesondert auf die Ersetzung der Planzeichnung Bezug nimmt.</p> <p>2. Laut Anschreiben und Planbegründung führt die Gemeinde die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durch; bei den Rechtsgrundlagen in der Präambel wird hingegen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zitiert. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>3. Die Lage der festgesetzten Bäume wurde in der Planzeichnung leicht verändert; hierauf sollte kurz in der Begründung eingegangen werden.</p> <p>4. Wir empfehlen, die unter A. geänderten Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplans zu nummerieren, z.B. ändert A. 6 die ursprüngliche Festsetzung A. 4.4. Damit würde noch-mals verdeutlicht, dass die unveränderten Festsetzungen weiterhin wirksam bleiben.</p> <p>5. Bei A. 3 fehlt in der Legende das</p>	<p>Zu 1.: In § 1 wird statt „B.1“ durch „A.1 ersetzt; Die Worte „Planzeichnung und“ entfallen.</p> <p>Zu 2.: In der Präambel wird statt „§ 13 a“ nur „§13“ erwähnt.</p> <p>Zu 3.: In der Begründung wird noch darauf hingewiesen, dass Lage der die festgesetzten Bäume geringfügig den geänderten Baufenstern angepasst wurde.</p> <p>Zu 4.: Die unter A. geänderten Festsetzungen werden noch entsprechend des Ursprungsplans redaktionell durchnummeriert: statt A. 6 die ursprüngliche Festsetzung A. 4.4. verwendet. Damit wird verdeutlicht, dass die unveränderten Festsetzungen weiterhin wirksam bleiben.</p> <p>Zu 5.: Das Planzeichen GR 130 wird noch redaktionell ergänzt.</p>
--	---

	<p>Planzeichen für die festgesetzte GR.</p> <p>6. In welchem Verhältnis steht der eingezeichnete Tiefgaragen-Bauraum zur rechtsverbindlichen Festsetzung C. 5.2, wonach Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind?</p> <p>7. Zur besseren Nachvollziehbarkeit empfehlen wir, die eingefügten Schnitte, z.B. über eine Legende, zu erläutern. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine inhaltlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Zu 6.: Zum Planzeichen Ga/Cp/TGa wird noch textlich ergänzt: „Festsetzung C.5.2 des rechtsverbindlichen B-Plans i.d.F. vom 26.04.2016 bleibt unberührt.“</p> <p>Zu 7.: Den Schnitten wird noch redaktionell eine kurze Legende als Erklärung beigefügt.</p>
--	--	--

2. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 25.01.2017

	<p>Gemäß den mit Schreiben vom 16.01.2017 vorgelegten Unterlagen soll der o.g. Bebauungsplan in einem Teilbereich (die Parzellen 1, 2, 3, 4) geändert werden. Der von der Planänderung betroffene Bereich ist mit Planzeichen A. 1 gekennzeichnet. Nach unserer Auffassung muss daher in § 1 Ziffer 1 der Satzung wie folgt berichtigt werden: „Für den gem. Planzeichen A.1. abgegrenzten Bereich (...)“.</p> <p>Hinsichtlich der Änderungen ZU Firstrichtung und Grundflächenzahlen der einzelnen vier Parzellen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Jedoch befinden sich laut Änderungs-Planzeichnung die Garagen/ Carports der Parzellen 3 und 4 nunmehr mit mehr als der Hälfte ihrer Grundfläche in der Anbauverbotszone der Garatshauer Straße (St 2067). Ob hier eine Reduzierung der Anbauverbotszone im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, obliegt der abschließenden Entscheidung des Staatlichen Bauamtes Weilheim als zuständigem Straßenbaulastträger. Wir bitten daher um Einholung der Zustimmung des StBA Weilheim zur beabsichtigten Reduzierung der Anbauverbotszone. Des Weiteren wird zumindest für</p>	<p>Der Hinweis, Ziff. A.1 statt B.1 zu verwenden, wird noch redaktionell berücksichtigt.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vom Staatlichen Bauamt Weilheim liegen keine Einwendungen zu den geänderten Garagen und Stellplätze vor, so dass von Zustimmung ausgegangen wird.</p> <p>Auf Ziff. C.2.3 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i.d.F. vom 26.04.2016 wird verwiesen.</p> <p>Betreffend die Parzelle 4 sollen die eingeplanten Spielräume hinsichtlich TGa und</p>
--	--	---

	<p>Parzelle 4 hinterfragt, ob Garagen/ Carports nördlich an die Bebauung anschließend überhaupt notwendig sind, wenn wie in der Planänderung ersichtlich eine Tiefgarage für diese Parzelle geplant ist. Wir bitten daher um Prüfung, ob die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden können.</p> <p>Darüber hinaus bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken zur vorliegenden Bebauungsplanänderung.</p>	<p>St/Cp für die nachfolgende Hochbauplanung verbleiben.</p>
--	--	--

3. Bayernwerk AG, Schreiben vom 20.02.2017

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhaltend, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	--

4. Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Awista), Schreiben Herr März vom 17.02.2017

	<p>Wie schon mit Schreiben vom 06.11.2015 erläutert, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit die vier geplanten Bebauungen auf dem Grundstück 1144/1 nicht anfahrbar. Wir regen an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Auszeichnung des Bereitstellungsplatzes an der „Alte Traubinger Straße“ mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte die Bereitstellung an der „Alte Traubinger Straße“ in die textliche Festsetzung aufgenommen werden. Alternativ regen wir an, eine ausreichende Wendemöglichkeit, geeignet für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge inkl. Aufbauten, im östlichen Geltungsbereich zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. In Ziff. C.7. „Abfall- und Müllbeseitigung“ sind bereits Hinweise enthalten. Nachdem nördlich eine Freifläche angrenzt („Ausgleichsfläche“) besteht im Rahmen der Straßenausbauplanung Spielraum für die Anlage einer befestigten Fläche in Nähe der Straßeneinmündung. Außerhalb des Geltungsbereiches wird hier noch ein Text als Hinweis für die nachfolgende tiefbautechnische Planung aufgenommen.</p>
--	---	---

5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 16.02.2016

	<p>Gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>lautet wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Löschwasserversorgung <p>• Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließung <p>Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken</p> <ul style="list-style-type: none">• Zweiter Flucht- und Rettungsweg <p>Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
--	--	--

Stand: 27.02.2017

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung jeweils in der Fassung vom 05.12.2016, redaktionell ergänzt am 21.03.2017 (= Tag der Sitzung).

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2:

Satzungsbeschluss

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „**Alte Traubinger**

Straße/Garathshausen“ und die Begründung hierzu jeweils in der Fassung vom 05.12.2016, redaktionell ergänzt am 21.03.2017 (= Tag der Sitzung) als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Garathshausen Süd" im Bereich der FI.Nr. 1098/19; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Garathshausen Süd“ im Bereich der FI.Nr. 1098/19 vor. Die Erbgemeinschaft plant, das bestehende Dachgeschoss auszubauen und die Dachneigung anzuheben. Dabei ist aufgefallen, dass die tatsächliche Grundfläche des Dachgeschosses nicht mit der max. zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans übereinstimmt.

Das Bestandsgebäude war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 2006 bereits existent, sodass das Baufenster und die Grundfläche entsprechend dem Bestand festgesetzt wurden. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass die Grundfläche des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, aufgrund der Balkone die nicht zur Grundfläche zählen, niedriger ist als im Dachgeschoss.

Im Bebauungsplan ist eine Grundfläche von max. 245 m² festgesetzt. Für den geplanten Umbau des Dachgeschosses wird eine Grundfläche von 272,7 m² benötigt (entspricht dem Bestand).

Des Weiteren ist eine energetische Sanierung des ganzen Gebäudes geplant. Hierfür wird (bei heute üblichen Stärken eines Wärmedämmverbundsystems von 20 cm) zusätzlich eine Grundfläche im EG von 12,92 m², im OG von 12,92 m² und im DG von 13,5 m² benötigt. Dies müsste ggf. über allgemeine textliche Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan geregelt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Garathshausen Süd“ für die FI.Nr. 1098/19 im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 4 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei
Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3**

Sachverhalt:

Das Landratsamt Starnberg hat festgestellt, dass folgende Arbeiten ohne die erforderliche Baugenehmigung bzw. abweichend davon ausgeführt wurden oder laut Werkplan offensichtlich ausgeführt werden sollten. Bei der Baukontrolle wurde der Werkplan und der Bautenstand des Untergeschosses überprüft.

Die sofortige Einstellung bzw. die Untersagung der Ausführung der folgenden Bauarbeiten auf dem Grundstück wurde angeordnet.

1.1 Arbeiten an der planabweichend errichteten Stahlbetonwand im östlichen Grundstücksteil Richtung Fl.Nr. 572 mit einer Länge von ca. 4,17 m

1.2 Ausführung der Außentreppe zum Erdgeschoss im östlichen Teil des Grundstücks, welche entgegen dem genehmigten Eingabeplan laut Werkplan dort errichtet werden soll

1.3 Arbeiten im Bereich des planabweichend errichteten Lichtgrabens an der südwestlichen Untergeschossfassade mit einer Länge von ca. 8,50 m und einer lichten Breite von 1,00 m mit einer senkrecht betonierten Wand und Ausführung einer südlich gelegenen geplanten Treppe, welche laut Werkplan errichtet werden soll

Von dem Bauherren wurde für die folgenden Arbeiten ein Tekturantrag eingereicht.

Zu 1.1 Stahlbetonwand

Es ist geplant, rechts von der Außentreppe zum Erdgeschoss eine Wand mit einer Höhe von 2,40 m und einer Länge von 1,20 m zu errichten. Des Weiteren sollen links und rechts von der Garageneinfahrt kleinere Mauern gebaut werden.

Die bereits errichtete Stahlbetonwand mit einer Länge von ca. 4,17 m die nordöstlich in einem Abstand von ca. 1,35 m parallel zur Grundstücksgrenze verläuft muss abgerissen werden.

Zu 1.2 Außentreppe zum Erdgeschoss

Der Treppengrundriss der bereits genehmigten Zugangstreppe in das Erdgeschoss soll geändert werden. Die geplante Treppe verläuft parallel in einem Abstand von 3,10 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Zu 1.3 Lichtgraben

Entlang der südwestlichen Untergeschossfassade wurde ein Lichtgraben mit einer Länge von ca. 8,50 m und einer lichten Breite von ca. 1,00 m, mit einer senkrecht betonierten Wand zum Gelände hin errichtet. In diesem Bereich ist eine zweiflügelige Terrassentüre geplant. Südlich davon soll eine weitere Treppe errichtet werden. Durch den errichteten Lichtgraben ändert sich die Wandhöhe und damit die Abstandsflächen.

Die Abweichungen zu dem unteren Gebäude fügen sich nach §34 BauGB ein, sodass hierfür das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag, vorbehaltlich der noch ausstehenden bauordnungsrechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Starnberg.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 0
Gegen den Beschluss: 7

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. eines Dreispänners oder zweier Einfamilienhäuser; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5

Mit Schreiben vom 21.03.2017 hat der Architekt im Namen und im Auftrag der Bauherrin den Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim