



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 16.05.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:28 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 ab TOP 3

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.04.2017
2. Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich der Aumillerstraße"; Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2017 und ggf. Billigungsbeschluss
3. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort", Fl.Nr. 1098/13; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung der überdachten Terrasse zu Wohnraum und Ergänzung eines Kellerausgangs, Trendelstr. 2, Fl.Nr. 238/10
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen; Wankstraße 9, Fl.Nr. 470/12, hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße"
6. Bauvoranfrage; Bau von 2 Einfamilienhäusern auf Fl.Nr. 2034/25 (neu), Am Starzenbach 2
7. Verkehrswesen; Geschwindigkeitsregelung in der Pöckinger Straße
8. Bekanntmachungen / Sonstiges

Beschluss:

Beschluss 1: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2017 dahingehend zu ergänzen, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt wird.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: Billigung des Planentwurfs

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Nördlich der Aumillerstraße, Fl.Nrn 439/8. 439/7“ nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 05.05.2017 und die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 13 a BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort", Fl.Nr. 1098/13; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss / Billigungsbeschluss

Für den Bereich „Garatshausen-Ort“ wurde der Ursprungsbebauungsplan durch Bekanntmachung am 30.12.1976 rechtskräftig. In diesem Plan wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1098/13 kein Baufenster festgelegt. Auf dem Grundstück befinden sich seit den 1950er-Jahren ein kleines Wohngebäude sowie im westlichen Bereich Garagen und Nebengebäude. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2004 wurde für besagtes Grundstück ein Baufenster mit einer Grundfläche von ca. 67 m² bei 2 Vollgeschossen festgesetzt. Offensichtlich wurde davon ausgegangen, dass das Bestandsgebäude abgebrochen wird und anschließend ein Neubau erfolgen soll. Der Altbestand soll jedoch erhalten und saniert werden. Da der Bestand weder Keller noch

Speicher vorweist, war es erforderlich, die Heizungsanlage extern in den Nebengebäuden unterzubringen. Diese sind jedoch baufällig und müssen dringend erneuert werden. Da durch die Situierung des Wohngebäudes die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden können, ist eine Abstandsflächenübernahme durch den nordöstlichen Nachbarn erforderlich. Diese liegt der Gemeinde bereits vor. Um die Gesamtsituation zu legalisieren ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen-Ort“ für die Fl.Nr. 1098/13 dahingehend erforderlich, dass das Baufenster für das Wohngebäude auf Bestand festgesetzt wird und für die Nebengebäude und Garagen ein separates Baufenster geschaffen wird. Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen worden.

Das Städtebaubüro Reiser hat auf der Grundlage des vorstehenden Sachverhalts den vorliegenden Entwurf gefertigt. Der Entwurf entspricht dem Antrag auf Bebauungsplanänderung vollumfänglich.

Beschluss:

Änderungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen-Ort, Fl.Nr. 1098/13“. Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt wird. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

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

Billigungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen-Ort“ für den Bereich Fl.Nr. 1098/13 gemäß § 13 a BauGB in der Fassung vom 09.05.2017 und die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 13 a BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

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

Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Landratsamt Starnberg hat im Baugenehmigungsverfahren festgestellt, dass die Gartenmauer nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Damit die Baugenehmigung erteilt werden konnte, hat der Bauherr die Mauer aus den Plänen gestrichen.

Der Bauherr beantragt nunmehr die Befreiung für einen Gartenmauer im westlichen Grundstücksbereich. Die Mauer ist ca. 5,10 m lang und 1,80 m hoch.

Im Bebauungsplangebiet wurden bisher noch keine Befreiung für die Errichtung einer Mauer mit diesen Maßen und Lage erteilt, sodass auch hier unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange keine Befreiung erteilt werden sollte.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Gartenmauer.

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

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 6 Bauvoranfrage; Bau von 2 Einfamilienhäusern auf Fl.Nr. 2034/25 (neu), Am Starzenbach 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet, die Bebaubarkeit des Grundstücks „Am Starzenbach 2“, Fl.Nr. 2034/25 (neu vermessen) mit 2 Einfamilienhäusern und 4 Garagen zu prüfen. Die Grundfläche der Gebäude sollen jeweils 12,24 m x 8,49 m betragen. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse und ein flach geneigtes Satteldach. Als Vergleichsobjekt wird das Anwesen Koempelstraße 51 herangezogen. Die Grundstücksgröße beträgt 947 m². Das Grundstück befindet sich im Planbereich „A“ des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Nr. 58 „Zwischen Traubinger Straße, Am Starzenbach und westlich der Koempelstraße“. Nach den Festsetzungen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Bebauung der Fl.Nr. 2034/25 positiv gesehen werden, da auch im südlichen Bereich der Straße „Am Starzenbach“ eine ähnliche Bebauung vorzufinden ist. Als Referenzobjekte können hier die Objekte „Am Starzenbach 3 und 3 a“ herangezogen werden.

Vor dem Grundstück zur Koempelstraße hin befindet sich auf Fl.Nr. 427/5 unter anderem ein verrohrter Graben. Im Bestandsverzeichnis der Gemeinde Feldafing ist die Fl.Nr. 427/5 zum

Teil als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Zwingend ist im weiteren Verfahren zu klären, in wie weit der verrohrte Graben in diesem Bereich befahrbar ist oder ob bauliche Maßnahmen auf Kosten des Antragstellers ergriffen werden müssen.

Hinweis:

Beim Bauvorhaben Koempelstraße 51 wurde dem Bauherrn die Zufahrt/Erschließung über das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 427/5 gewährt.

Beschluss:

Grundsätzlich kann die Voranfrage zum Bau von 2 Einfamilienhäusern mit jeweils 2 Garagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange positiv gesehen werden, das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der Klärung der Erschließungs- und Zufahrtssituation in Aussicht gestellt.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	1

TOP 7 Verkehrswesen; Geschwindigkeitsregelung in der Pöckinger Straße

Sachverhalt:

Es wurde festgestellt, dass in der Pöckinger Straße eine widersprüchliche Geschwindigkeitsregelung ausgeschildert sei. Ortseinwärts ab dem Pfarrer-Clos-Weg ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt, in Gegenrichtung ab dem Friedensweg ist jedoch Tempo 50 zulässig.

Vor einer Entscheidung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses und um Irritationen zu vermeiden hat die Verwaltung den Bauhof angewiesen die Geschwindigkeit vorerst auf einheitlich 30 km/h zu begrenzen. Angesichts der Straßenbreite sowie der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten erscheint dies dauerhaft jedoch nicht sinnvoll.

Nachdem die Gemeinde Pöcking in ihrem Hoheitsbereich die Feldafinger Straße auf Tempo 40 beschränkt hat wäre es sinnvoll, auch im Gemeindegebiet Feldafing auf der Pöckinger Straße so zu verfahren. Dies würde eine für jeden Verkehrsteilnehmer nachvollziehbare Regelung im Bereich Feldafing / Pöcking darstellen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für die Pöckinger Straße in beiden Richtungen eine Geschwindigkeit von 40 km/h anzuordnen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt für die Pöckinger Straße die Geschwindigkeit auf 40 km/h zu beschränken. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Verkehrszeichen zeitnah zu besorgen, der Bauhof wird angewiesen, die Beschilderung anzubringen. Die PI Starnberg sowie der Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung (Messstelle fließender Verkehr) sind entsprechend zu informieren.

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

TOP 8 Bekanntmachungen / Sonstiges

Herr Hansel weist drauf hin, dass am Kalvarienberg einige Kreuzwegstationen einen neuen Anstrich brauchen und die Gemeinde die Kosten dafür übernehmen sollte.

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim