



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 19.09.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Klug, Eva

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.08.2017
2. Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling-Süd, Traubinger Feld"; Vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße", 1. Änderung; Änderungsbeschluss
4. Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 426/21, Wettersteinstraße 27
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten; Schluchtweg 10 u. 10a, Fl.Nrn. 54 u. 55
6. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Alte Traubinger Straße 6c, Fl.Nr. 1088/15
7. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3
8. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses; Eichgrabenstraße 20a, Fl.Nr. 234/80
9. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.08.2017

Sachverhalt:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.08.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Beschluss:

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

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling-Süd, Traubinger Feld"; Vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.05.2016 in Kraft getreten. Im Zuge der Baumaßnahmen Packsys haben sich folgende Änderungswünsche bzw. Berichtigungen ergeben:

- Berichtigung der Höhenangaben im Bereich der Laderampe
- Verlegung der Zufahrt zum Ladebereich aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Anlieferverkehrs geringfügig nach Süden zum landwirtschaftlichen Weg hin
- Zulassung einer Garage als Geräteunterstellplatz im rückwärtigen Bereich (Bereich der Stellflächen) mit den Maßen 3,00 m x 6,00 m, Höhe 3,00 m und einem Mindestabstand von 5 m zur dort verlaufenden HQ 100-Linie
- Ausweisung einer Fläche für Müll im Bereich des Ladehofes

Für die genannten Änderungen/Ergänzungen ist die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Büro Reiser hat auf der Grundlage vorstehender Sachlage den vorliegenden Entwurf einschließlich Begründung gefertigt.

Änderungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 1

Billigungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling-Süd-Traubinger Feld“ gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 07.09.2017 und die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 1

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße", 1. Änderung; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nrn. 515/6 und 515/7 mit einem Zweifamilienhaus vor. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. In den Festsetzungen ist unter B. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ eine Wandhöhe von 5,70 m festgesetzt. Der Eigentümer beantragt, diese Wandhöhe auf 6,05 m anzuheben, da die festgesetzte Höhe in der vorgesehenen Planung nicht realisierbar ist.

Der Planbereich ist bisher lediglich durch Bestandsgebäude bebaut. Auf der Nachbarparzelle Fl-Nr. 515/8 liegt ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren für ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen vor, der die festgesetzte Wandhöhe von 5,70 m einhält.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für nur ein Grundstück ist städtebaulich deshalb kritisch zu sehen, da sie einen Präzedenzfall bei der weitergehenden Bebauung des Gebiets darstellen kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 4 Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 426/21, Wettersteinstraße 27

Sachverhalt:

In der Sitzung am 17.01.2017 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Wettersteinstraße 27, Fl.Nr. 462/21 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Grundstück grenzt an das Landschaftsschutzgebiet, an eine Biotopfläche und FFH-Fläche.

Bei der Bauantragsprüfung durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass die geplante Terrassenüberdachung im Außenbereich liegt. Auch die verfahrensfreie Errichtung eines kleinen Schuppens für Gartengeräte ist im Außenbereich nicht möglich.

Von den Grundstückseigentümern wurde deshalb ein Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung eingereicht.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde die im Außenbereich liegende bauliche Anlage aus dem Bauantrag gestrichen, sodass dieser zeitnah genehmigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Belange des betroffenen Außenbereichs sollte von der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für diesen Bereich abgesehen werden.

Beschluss:

Der vorliegende Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Terrassenüberdachung wird abgelehnt.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 1

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten; Schluchtweg 10 u. 10a, Fl.Nrn. 54 u. 55

Sachverhalt:

Das Grundstück Schluchtweg 10, Fl.Nr. 54 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Das ehemalige Gebäude auf Fl.Nr. 54 war in keinem guten baulichen Zustand und wurde bereits abgerissen. Für den Neubau sollen die Fl.Nrn. 55 und 54 verschmolzen werden. Die Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 55 im östlichen Bereich bleiben erhalten. Im westlichen Grundstücksteil soll ein langgezogener Gebäudekörper mit 4 Wohneinheiten (Grundfläche je Einheit ca. 9,99 x 8,11 m) insgesamt 39,49 x 7,99 m, einem Satteldach und 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 5,35 m und die Firsthöhe 7 m. Nach der Verschmelzung der beiden Grundstücke ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 3.881,00 eine GRZ von 0,16 und eine GFZ von 0,335 (Neubau und Bestandsgebäude).

Der Bauherr hat bereits eine Voranfrage für das Grundstück eingereicht, für die der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.07.16 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff gibt es bereits größere Wohnanlagen mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung.

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

TOP 6 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Alte Traubinger Straße 6c, Fl.Nr. 1088/15

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 15.07.2015 (40-B-2015-52-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde durch den Baukontrolleur des LRA Starnberg vor Ort festgestellt, dass auf dem Grundstück ca. 4 m entfernt von der östlichen Gebäudefassade eine nicht genehmigte ca. 216 m² und max. 1,70 m hohe Geländeaufschüttungen vorgenommen wurde. Es wurde außerdem die Terrasse um ca. 25 m² größer ausgeführt als genehmigt. Des Weiteren ist eine genehmigungspflichtige Einfriedung an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Geländeveränderung, die Errichtung der Einfriedung und die größere Terrasse waren nicht Bestandteil der Baugenehmigung und sollen jetzt mit dem vorliegenden Tekturantrag genehmigt werden. Der Bau wurde bis zur Klärung der Sachlage eingestellt.

Geländeaufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO genehmigungsfrei. In diesem Fall trifft diese Regelung nicht zu, da die Aufschüttungen während einer noch laufenden Baumaßnahme erfolgten und die Ausführung nicht Bestandteil der Baugenehmigung war.

Die Aufschüttung wurde durchgeführt, um das Grundstück zu begradigen. Durch die Aufschüttungen ist die Errichtung einer Stützmauer erforderlich, die in Form von Pflanzringen geplant ist. Zusätzlich sind Steinkorb-Gabionen auf der Stützmauer vorgesehen. Insgesamt hat die Einfriedung dadurch eine Höhe von 2,92 m (Stützmauer 1,69 m und Gabionen 1,23 m).

In der umliegenden Bebauung wurde bisher noch keine Einfriedung in dieser Höhe genehmigt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange und umliegenden Bebauung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag nicht.

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 7 **TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei
Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3****

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 das gemeindliche Einvernehmen zu dem o. g. Tekturantrag nicht erteilt.

Das Landratsamt Starnberg hat bei der Prüfung festgestellt, dass neben den in den Plänen dargestellten Änderungen zusätzlich auch die Wandhöhe (zumindest auf der Straßenseite) verändert wurde. Dies war nicht Gegenstand der Abstimmung im Bauausschuss.

Die Wandhöhe wurde im Vergleich zur Baugenehmigung (Az. B-2014-256-6) um 29,5 cm von 8,76 auf 9,005 m erhöht, da sich im Bereich der Tiefgaragenabfahrt die Geländehöhe von 648,37 m üNN auf 648,075 m üNN geändert hat.

Die neue Wandhöhe des unteren Gebäudes fügt 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: 6
Für den Beschluss: 0
Gegen den Beschluss: 6

Der Beschluss wurde abgelehnt.

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses; Eichgrabenstraße
20a, Fl.Nr. 234/80**

Sachverhalt:

Das Grundstück Eichgrabenstraße 20a liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 56 „westlich der Eichgrabenstraße Fl.Nr. 562/22, einschließlich Umfeld“ und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WR reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/80 den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Grundfläche von 79,94 m² und einem Pultdachdach mit einer Dachneigung von 7 °. Die Wandhöhe beträgt bis zu 6,53 m. Bei einer Grundstücksgröße von 726 m² ergibt sich eine GRZ 0,22.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 234/80, 234/2, 234/79, 562/13 und 562/21 wurde bereits eine Voranfrage eingereicht, für die der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.06.2016 das gemeindliche Einvernehmen (bis auf die Firsthöhe) in Aussicht gestellt hat.

In der Voranfrage war für das Grundstück Fl.Nr. 234/80 ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 114 m² (GRZ 0,16; GFZ 0,31) und einer Wandhöhe von 6,54 m vorgesehen.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Wandhöhe der angrenzenden Bebauung liegt zwischen 2,75 m und 6 m und die Firsthöhe zwischen 5,20 m und 7,5 m. Die GRZ beträgt bis zu 0,19 und die GFZ bis zu 0,28.

Neben der Planskizze hat der Antragsteller auch einen Fragenkatalog eingereicht, der wie folgt zu beantworten ist:

Frage 1) Fügt sich das geplante Doppelhaus hinsichtlich dessen Abmessung mit bis zu 11,75 m Tiefe und je 6,32 - 9,0 m Breite (je ca. 80 m² Grundfläche) in die Umgebung ein?

Die GRZ von 0,22 ist um 0,03 höher als die umliegende Bebauung und ist somit städtebaulich noch vertretbar.

Frage 2) Fügt sich das geplante Doppelhaus hinsichtlich seiner Höhe in die Umgebung ein?

Ja, in der Voranfrage wurde einer Wandhöhe von 6,54 zugestimmt.

Frage 3) Fügt sich das geplante Doppelhaus hinsichtlich dessen Dachform als Pultdach in die Umgebung ein? (Das Nachbargebäude auf Flur-Nr. 562/22 hat bereits ein Pultdach)

Ja, das Nachbargebäude auf Fl.Nr. 562/22 wurde mit einem Vollgeschoss und einem Pultdach errichtet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des vorliegenden Vorbescheids Eichgrabenstraße 20.

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

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.07.2017 (TOP 5) das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 2034/25, Am Starzenbach 2 (Haus Nord) erteilt, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung und Zufahrt über einen vorhandenen offenen Graben. Der Bauwerber hat zwischenzeitlich für die Zufahrt mittels einer kleinen Brücke insgesamt drei Vorschläge vorgelegt, wovon zwei wegen der Wuchtigkeit und Ausführung jedoch nicht relevant erschienen.

Eine Konstruktion aus Stahl und Holz (siehe Anlage) ist aus Sicht der Verwaltung dagegen durchaus denkbar, was dem Bauwerber auch so mitgeteilt worden ist. Die Breite der Zufahrt wurde im Übrigen auf 3,60 m zurückgenommen.

Das erforderliche und noch durchzuführende Wasserrechtsverfahren für die Überfahung des Gewässers bleibt davon unberührt.

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim