



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.02.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:08 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin

ab 19:36 Uhr zu Top 5

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 19.12.2017
2. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Wankstraße 6, Fl.Nr. 470/14; Billigungsbeschluss
3. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße"; Billigungsbeschluss
4. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Walser-Wiese Nord"; Billigungsbeschluss
5. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Errichtung eines Wohnhauses mit Carport; Pöckinger Straße 23, Fl.Nr. 587/2
6. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Stadtvilla mit Tiefgarage; Pschorrstraße 25, Fl.Nr. 235/6
7. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Straße; Fl.Nr. 587/2 Teilfläche
8. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen; Nähe Pöckinger Straße, Fl.Nr. 586/3
9. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder zweier Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5
10. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage; Alte Traubinger Straße 6b, Fl.Nr. 1088/14
11. Bauvoranfrage; Neubau von fünf Wohneinheiten; Wieling 18, Fl.Nr. 731/4
12. 26. Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich Änderungsbereich "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing
13. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 Sonstiges Sondergebiet "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing
14. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße";
Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ beschlossen. Zwischenzeitlich liegt der Entwurf der Änderungssatzung sowie die Begründung hierzu vor. Der Entwurf entspricht dem am 19.12.2017 gefassten Beschluss. Mit dem Antragsteller ist der erforderliche städtebauliche Vertrag geschlossen worden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 22.01.2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und die Begründung hierzu. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, vorherige Bekanntmachung erforderlich, 1 Woche) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 4
Gegen den Beschluss: 1

**TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Walser-Wiese Nord";
Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.10.17 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Walser Wiese Nord“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag über die Kostentragung abzuschließen, was erfolgt ist. Vorliegender Entwurf des Städtebaubüros Reiser entspricht den Beschlüssen vom 17.10.2018, die Änderungen zur Ursprungsplanung sind rot gekennzeichnet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Walser Wiese Nord“ in der Fassung vom 16.01.2018 und die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren,

- Information der Öffentlichkeit über die wesentlichen Planungsziele mit anschließender
- öffentlicher Auslegung auf die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Errichtung eines Wohnhauses mit Carport; Pöckinger Straße 23, Fl.Nr. 587/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garage.

Die Antragsteller planen, den Abriss des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Hauses mit 2 Wohneinheiten und Carport. Insgesamt sollen 2 Vollgeschosse (1. OG und DG) errichtet werden. Das Erdgeschoss ist an der Ost-, Süd- und Westseite in Teilbereichen freigestellt und kein Vollgeschoss. An der Ostseite (Pöckinger Straße) beträgt die Wandhöhe 8,55 m. Im südlichen Grundstücksbereich beträgt die Wandhöhe an der freigestellten Terrasse bis zu 9,33 m und die Firsthöhe 10,28 m.

Die Firsthöhe des Neubaus liegt ca. 0,6 m unter dem Bestand. Jedoch wird durch die geänderte Dachform die Wandhöhe erhöht.

Der Carport mit den Abmessungen 6,50 m x 6,50 m ist an der Nordwestseite des Grundstücks geplant, mit Zufahrt von der Pöckinger Straße.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung an der Pöckinger Straße besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Untergeschoss zur Ostseite hin. Die Wandhöhe liegt zwischen 6,37 m und 9,45 m und die Firsthöhe zwischen 9,21 m und 10,70 m. Die GRZ beträgt bis zu 0,30 und die GFZ bis zu 0,52.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 587/2

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

TOP 6 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Stadtvilla mit Tiefgarage; Pschorrstraße 25, Fl.Nr. 235/6

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 235/6 befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als locker bebaute stark durchgrünte Baufläche und als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Das Bauvorhaben wurde bereits vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 26.07.2016 beschlossen und das Landratsamt hat mit Bescheid vom 26.07.2017 die Baugenehmigung erteilt.

Während der Ausführungsplanung haben sich u. a. folgende Änderungen ergeben, weshalb eine TEKTUR mit überarbeiteten Freiflächengestaltungsplan eingereicht wurde.

- Das Gebäude wird tiefer in die Erde eingegraben, wodurch sich die Firsthöhe um 0,46 m verringert.
- Im Gebäude hat sich die Raumaufteilung geändert. Die Wohnung im 1.OG wurde barrierefrei geplant.
- Im Freiflächengestaltungsplan wurde u. a. auf die Grillterrasse mit Pergola verzichtet, stattdessen soll ein Kinderspielplatz und ein begrüntes Mülltonnenhaus errichtet werden.
- Die Ansichten wurden marginal geändert.

GRin Schultheiß fragt an ob das UG ein Vollgeschoss ist, da ihr aus den vorliegenden Plänen nicht eindeutig ersichtlich ist.

Das Gremium bitte dies zu überprüfen und erneut zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu der TEKTUR für das Grundstück Pschorrstraße 25 Fl.Nr. 235/6 zu vertagen.

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Straße; Fl.Nr. 587/2 Teilfläche

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Für das Grundstück liegt der Gemeinde bereits ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses vor.

Die Antragsteller planen, auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude mit Walmdach und 2 Vollgeschossen zu errichten. Die Wandhöhe an der Ostseite (Pöckinger Straße) beträgt 6,90 m und an der Westseite 5,325 m. Durch das weitere Wohnhaus mit einer Grundfläche von 87,81 m² (10,99 x 7,99) wird die GRZ von 0,11 auf 0,18 erhöht und die GFZ von 0,32 auf 0,45.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung an der Pöckinger Straße besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Kellergeschoss zur Ostseite hin. Die Wandhöhe talseitig liegt zwischen 6,37 m und 9,45 m und die Firsthöhe zwischen 9,21 m und 10,70 m. Die GRZ beträgt bis zu 0,30 und die GFZ bis zu 0,52.

Folgende Fragen wurden zum Antrag auf Vorbescheid eingereicht:

1.) Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Länge von 10,99 m und einer Breite von 7,99 m, wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

2.) Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Walmdach DN 19°, einer Wandhöhe von talseitig 6,90 m und bergseitig von 5,325 m, wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

3.) Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (2 Vollgeschosse) wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

4.) Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche Wohnhaus von 87,81 m² und einer Grundfläche incl. Balkon und Terrasse von 173,60 m², wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

5.) Ist die Errichtung einer Garage mit angrenzendem Carport, wie in beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag

Ja, vorbehaltlich der Einhaltung der Abstandsflächen auf dem gesamten Grundstück.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehr und Umweltausschuss stimmt allen Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu und erteilt somit das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid.

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

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen; Nähe Pöckinger Straße, Fl.Nr. 586/3

Sachverhalt:

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 587/3 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Für das Grundstück liegen der Gemeinde bereits zwei Vorbescheide aus den Jahren 1993 und 2013 vor, die alle zwei Jahre verlängert wurden und somit noch rechtskräftig sind. Im Vorbescheid aus dem Jahr 1993 ist für das Grundstück Fl.Nr. 587/3 die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant, im Jahr 2013 zwei Einfamilienhäuser.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 zur Sicherung der Erschließung einem Grundstückstausch mit der angrenzenden Gemeindefläche zugestimmt. Die Erschließungsstraße (Pfarrer-Clos-Weg) wird dadurch von 4 m auf 6 m verbreitert. Der Grundstückstausch ist noch nicht erfolgt, muss aber vor der Einreichung des Bauantrags vollzogen werden.

Des Weiteren wurde eine ausreichende Hangabsicherung zum dahinter gelegenen Friedhof gefordert.

Im jetzt eingereichten Vorbescheid ist der Neubau eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 172,44 m², 2 Vollgeschossen und einem Walmdach geplant. Die Wandhöhe beträgt talseitig 6,52 m und bergseitig 5,33 m. An der Westseite soll eine Garage mit Walmdach und den Abmessungen 6,49 m x 6,99 m errichtet werden.

Bei einer Grundstücksgröße von 931 m² ergibt sich bei einer überbauten Grundfläche I (ohne Terrassen) von 172,44 m² eine GRZ von 0,185. Wobei das Grundstück nach dem Tausch um ca. 43 m² vergrößert wird.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung an der Pöckinger Straße besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Kellergeschoss zur Ostseite hin. Die Wandhöhe talseitig liegt zwischen 6,37 m und 9,45 m und die Firsthöhe zwischen 9,21 m und 10,70 m. Die GRZ beträgt bis zu 0,30 und die GFZ bis zu 0,52.

Folgende Fragen wurden zum Antrag auf Vorbescheid eingereicht:

1.) Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit den Bauteilen Doppelhaushälfte Süd und einer Länge von 9,42 m (incl. 1,00 m Erker) und einer Breite von 8,49 m, Eingangsbereich mit Flachdach mit einer Länge von 6,875 m und einer Breite von 3,125 m, sowie der Doppelhaushälfte Nord mit einer Länge von 8,95 m (Verzahnung mit Doppelhaushälfte Süd nach 4,21 m wodurch sich die Gesamtlänge der Doppelhäuser auf 16,00 m + 1,00 m Erker reduziert) wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

2.) Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Walmdach DN 19°, einer Wandhöhe von talseitig 6,52 m und bergseitig von 5,33 m, wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

3.) Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (2 Vollgeschosse) wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

4.) Ist die Errichtung der Doppelhäuser mit einer Grundfläche I von 172,44 m² sowie einer Grundfläche II incl. Terrassen von 240,59 m², wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

5.) Ist die Errichtung einer Walmdach- Garage mit einer Grundfläche von 45,37 m² (6,49 m x 6,99 m), wie in beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

6.) Ist die Errichtung der behördlich geforderten Spundwand an der Grenze zum Friedhofsgrundstück, wie in beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt allen Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu und erteilt somit das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid.

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

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder zweier Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5

Sachverhalt:

Das Grundstück Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus das abgerissen werden soll. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 18.07.2017 über den Antrag auf Vorbescheid beraten und das gemeindliche Einvernehmen nur zu dem Fragen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses erteilt. Die Variante mit den beiden Einfamilienhäusern wurde vom Bauausschuss abgelehnt.

Zu dem Vorbescheidsantrag wurden abgeänderte Fragen und neue Pläne eingereicht, da die Fragestellung teilweise unzulässig war.

Vom Landratsamt Starnberg wurde hierzu folgendes mitgeteilt:

Gegenstand des Vorbescheids können nach Art. 71 Satz 1 (nur) einzelne Fragen auch eine Vielzahl - eines Vorhabens sein. Nach dem Sinn und Zweck des Vorbescheids, eine bindende Wirkung zu erzeugen, sind einzelne Fragen des Bauvorhabens solche, über die in einer Baugenehmigung zu entscheiden ist (vgl. Kommentierung Simon/Busse Art. 71 BayBO). Hier ist Art. 59 BayBO maßgeblich.

- Die GRZ und GFZ und die Frage ob ein Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss vorliegt, stellen (i. d. R.) kein Einfügenskriterium dar. Diese Angaben sind in der Regel nur im Rahmen eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) maßgeblich.

Maßgeblich für das vorgesehene Vorhaben ist die vorgesehene Grundfläche (Länge x Breite), die geplante (maximale) Wandhöhe ab dem geplanten Gelände (ggf. Berg- und Talseitig) und Firsthöhe sowie die Geschossigkeit

- die Dachform ist kein Einfügenskriterium (keine entsprechende Satzung). Maßgeblich sind die o. g. Kriterien.

Variante Mehrfamilienwohnhaus

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von 252 m² (incl. Garagen und Loggien). Die GRZ beträgt 0,20 und die GFZ 0,40 bei einer Grundstücksgröße von 1.262 m² (Eckdaten identisch mit Fragestellung von 18.07.2017).

Variante Einfamilienhäuser

In dem neuen Plan zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser beträgt die GRZ 0,293 und die GFZ 0,495. In dem alten Plan waren die Einfamilienhäuser mit einer geringeren Grundfläche geplant (GRZ 0,20 und GFZ 0,40). Da die GRZ und GFZ kein Einfügungskriterium darstellen und sich in der Umgebung Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 203 m² befinden fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB ein.

1.) Ist die Bebauung des Grundstücks 247/5 mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit einer Baukörperlänge von gesamt 20,00 m, aufgeteilt in zwei um 1,00 m versetzte Baukörper mit je einer Länge von 11,00 m und 9,00 m, und einer Breite von 11,99 m, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja**

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

1.1.) Ist die Bebauung des Grundstücks 247/5 mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach und einer Wandhöhe von 6,00 m, bei dem Laternengeschoss um 1,80 m zurück gesetzt 9,00 m WH, wie in beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja, wobei max. 2 Vollgeschosse möglich sind.**

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

1.2) Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 252,40 m², einer daraus resultierenden Grundflächenzahl von 0,20, incl. Balkonen und Loggien, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja**

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

2.) Ist die Errichtung einer Tiefgarage wie auf beiliegender Planung M 1 :1000 im Schemagrundriss (grün markiert) dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja, die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich möglich, jedoch sollte sie im Hang mit ausreichender Erdüberdeckung bzw. unter dem Gebäude liegen.**

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

3.) Ist die Errichtung zweier Einfamilienhäuser, analog der beiliegenden Ansicht des Mehrfamilienhauses, Haus 1 Nord mit einer Länge des südlichen Gebäudeteils von 13,00 m und einer Breite von 4,50-5,00 m, sowie dem nördlichen versetzten Teil mit einer Länge von 14,00 m (Abgeschrägte Ecke 2,00 m), einer Breite von 9,00- 9,50 m und einer Wandhöhe von 6,00 m Haus 2 Süd mit einer Länge des südlichen Baukörpers von 15,99 m, einer Breite von 5,00 m, sowie einem verkürzten, zurückspringenden nördlichen Teil mit einer Länge von 12,69 m und einer Breite von 5,50 m- abzüglich nördlichem kleinen Rücksprung von 2,20 m auf 1 ,50 m, und einer Wandhöhe von 6,00 m, bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja**

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

4.) Ist die Errichtung von Baukörpern gemäß der Frage 1 und der Frage 3 mit einer Dachneigung von 19° - 32° bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschluss **Ja, solange sich die Firsthöhe in die nähere Umgebung einfügt.**

Anwesend: **6**
Für den Beschluss: **4**
Gegen den Beschluss: **2**

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid kann unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse erteilt werden.

Anwesend: **6**
Für den Beschluss: **4**
Gegen den Beschluss: **2**

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage;
Alte Traubinger Straße 6b, Fl.Nr. 1088/14**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1088/14 liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Garatshausen Nord“ vom 18.11.1997. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Nach § 2 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1088/14, 1088/15, 1091 liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid aus dem Jahr 2014 vor. Die Grundstücke Fl.Nrn. 1088/15, 1091 sind bereits bebaut.

Für das noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1088/14 ist im Vorbescheid ein Doppelhaus mit den Abmessungen 10 m x 12 m je Doppelhaushälfte vorgesehen. Statt dem Doppelhaus plant der Antragsteller nun den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit den Abmessungen 9 m x 14 m, einer Traufhöhe von 5,24 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung vom 30°.

Die Grundfläche würde sich somit um 6 m² gegenüber dem bereits genehmigten Vorbescheid auf 126 m² erhöhen.

Die Einfamilienhäuser in der umliegenden Bebauung weisen Grundflächen bis zu 140,74 m² auf. Die Wandhöhen der Grundstücke Fl.Nr. 1088/15 und 1091 betragen bis zu 6,47 m.

Folgende Fragen wurden eingereicht:

1. Ist die Dachneigung mit DN 30° bei Haus 1 und 2 planungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

2. Ist die Traufhöhe mit 5,24m zum natürlichen Gelände bei Haus 1 und 2 planungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

3. Ist der Baukörper Haus 1 mit 9m Breite und 14m Tiefe in der dargestellten Form planungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja

4. Ist der Baukörper Haus 2 mit 9m Breite und 14m Tiefe in der dargestellten Form planungsrechtlich zulässig ?

Beschlussvorschlag Ja

5. Sind die Baukörper Haus 1 und 2 in der dargestellten Form als Einfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag **Ja**

6. Wird der Lage der Garagengebäude an Haus 1 und 2 in der dargestellten Form zugestimmt?

Beschlussvorschlag **Ja**

Beschluss:

Der Bau-, Verkehr und Umweltausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu und erteilt somit das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	4
Gegen den Beschluss:	2

TOP 11 Bauvoranfrage; Neubau von fünf Wohneinheiten; Wieling 18, Fl.Nr. 731/4

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 731/4 befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Die Antragsteller planen 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 6 m und die Firsthöhe 10 m. Als Varianten wurden die Errichtung eines Fünfspanners, sowie die Errichtung eines Dreispanners und eines Doppelhauses eingereicht.

Variante Fünfspänner

Der Fünfspänner ist mit einem Satteldach, 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Grundfläche beträgt ohne Garage und Technikraum 209 m². Der Technikraum an der Nordseite des Grundstücks wird aufgrund der Hanglage in die Erde eingegraben. Die GRZ beträgt 0,23 und die GFZ 0,46

Variante Dreispänner und Doppelhaus

Der Dreispänner soll an der Nordseite des Grundstücks mit einer Grundfläche von 128,25 m² errichtet werden und das Doppelhaus an der Südseite mit einer Grundfläche von 100,83 m². Die GRZ beträgt 0,25 und die GFZ 0,50.

Für die Voranfrage ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Wandhöhe der umliegenden Bebauung beträgt bis zu 6 m und die Firsthöhe bis zu 8,5 m. Die Grundfläche der Nachbarbebauung liegt zwischen 83,81 m² und 225,07 m² (GRZ bis zu 0,25).

Eine Firsthöhe von 10 m ist städtebaulich nicht vertretbar.

Folgende Fragen wurden eingereicht:

Sind fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück akzeptabel?

Beschlussvorschlag **Ja**

Ist der Bauausschuss mit einer Geschossaufteilung EG+OG+DG einverstanden?

Beschlussvorschlag **Ja**

Ist die Traufhöhe mit max. 6m in Ordnung?

Beschlussvorschlag **Ja**

Ist die Firsthöhe mit max. 10m in Ordnung?

Beschlussvorschlag **Nein**

Wir würden eine Putzfassade mit Holzelementen vorschlagen, entspricht das der Vorstellung des Bauausschusses?

Beschlussvorschlag **Ja, jedoch kein Einfügenskriterium**

Wäre außer einer weißen Putzfassade auch eine andere Farbe denkbar? Zum Beispiel hellgrau, grau, beige oder brauntöne?

Beschlussvorschlag **Ja, jedoch kein Einfügenskriterium**

Wäre alternativ zu einem Satteldach auch ein Pultdach ähnlich Hausnummer 16 möglich?

Beschlussvorschlag **Ja, die Dachform ist kein Einfügenskriterium**

Wäre die Stellplatzanzahl, wie dargestellt und in der Ausgestaltung teils in Form einer großen Garage und teils als offene Parkplätze vorstellbar?

Beschlussvorschlag **Ja**

Aus städtebaulicher Sicht bevorzugt die Verwaltung die Variante mit dem Dreispänner und Doppelhaus.

Nach angeregter Diskussion im Gremium ergeht folgender Beschluss:

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt allen Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht, soweit die Firsthöhe an die umliegende Bebauung angepasst wird.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss favorisiert die Variante mit dem Dreispänner und Doppelhaus.

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

**TOP 12 26. Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich Änderungsbereich
"Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tutzing möchte im Bereich östlich der Ascheringer Straße nördlich des Ortsteiles Traubing innerhalb der Gemarkung Traubing eine bestehende Freiflächenvoltaikanlage erweitern. Die Gemeinderat Feldafing hat in seiner Sitzung vom 21.01.2014 gegen die Errichtung der Anlage und der 22. Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt waren.

Das nunmehr vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Bestand an. Mit der Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Rechtsgrundlage für die im Parallelverfahren aufzustellende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße“ geschaffen werden. Die entsprechenden Bereiche sind im wirk-samen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als „ehemalige Müllkippen (Altlasten)“ dargestellt.

Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage eines Investors zur Erweiterung der bestehenden Freiflächenfotovoltaikanlage vor. Mit dem Wunsch des Investors korrespondiert der Anspruch der Gemeinde, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuer-barer Energien sowie den Vorgaben des LEP 2013 und des RP 14 in dafür geeigneten Be-reichen zu entsprechen. Die Lage, Erreichbarkeit und Bewältigbarkeit der immissions-

schutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke sprechen für das Vorhaben an dieser Stelle. Die Anbindung wird über die Ascheringer Straße erfolgen, von der auch die im Süden des Gebietes liegende Übergabestation und die Schnellladestation erreicht werden können.

Die Gemeinde Tutzing hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 13 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 Sonstiges Sondergebiet "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tutzing beabsichtigt im Bereich der Gemarkung Traubing auf der Fl.Nr. 569 eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächenfotovoltaikanlage auszuweisen. Die Fläche dient zur Erweiterung der bestehenden Fotovoltaikanlage. Der Gemeinderat Feldafing hat in seiner Sitzung vom 21.01.2014 gegen die Ersterrichtung der Anlage und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße“ keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt waren. Der aktuelle Planbereich schließt sich unmittelbar nördlich an den Bestand an.

Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage eines Investors zur Errichtung einer Freiflächenfotovoltaikanlage vor. Mit dem Wunsch des Investors korrespondiert der Anspruch der Gemeinde Tutzing, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien in dafür geeigneten Gemeindebereichen zu entsprechen. Entsprechend weist die Gemeinde Tutzing den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfotovoltaikanlage“ aus. Die Gemeinde Tutzing handelt damit entsprechend dem Ziel des LEP Bayern 2013, nach dem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich im Bereich ehemaliger Altlasten und Abgrabungsbereiche. Sie entsprechen somit den Anforderungen des EEG (erneuerbare Energien Gesetz) zur Regelung der Abnahme und der Vergütung von aus solarer Strahlung erzeugter Energie.

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing als Flächen für die Landwirtschaft sowie teilweise als Altlastenverdachtsfläche dargestellt, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplans Nr. 80 „Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße“ (2. Bauabschnitt).

Die Gemeinde Tutzing hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 14 Bekanntgaben / Sonstiges

Frau GRin Bergfeld erkundigte sich nach den Planungen für die Gaststätte „Forsthaus“. Herr Bürgermeister Sontheim erläutert ihr das Ergebnis der Beratungen aus der letzten Gemeinderatsitzung

Frau GRin Bergfeld lobte die Ausstellung im Haus der Architektur "Alte und neue Architektur am Starnberger See". Frau Christine Degenhart, Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer lobte die Gemeinde Feldafing für die Renovierung und Umgestaltung des Bahnhofs und Vorplatzes.

Gefertigt:

Genehmigt:

Angelika Dinger

Bernhard Sontheim