



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 19.06.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:05 Uhr  
Ende: 19:24 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister entschuldigt

Klug, Eva

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.05.2018
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese Nord"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau EFH Wettersteinstraße 6, Fl.Nr. 518/8; Antrag auf Ausnahmen vom Bebauungsplan Nr. 43
4. Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße" 2. Änderung; Änderungsbeschluss
5. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3; Ersetzung gemeindliches Einvernehmen
6. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 57 „Zum Ministerhügel – Teilbereich Nord“; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
7. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Ortsmitte, Teil III“; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
8. 26. Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing
9. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 Sonstiges Sondergebiet "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing
10. Bekanntgaben / Sonstiges



lediglich die „rot“ markierten Höhenfestsetzungen vom Ursprungsplan unter Berücksichtigung der Erhöhung der Wandhöhe um 1,0 m an den tatsächlichen Stand angepasst.

Eine weitere Erhöhung außerhalb der beschlossenen Erhöhung der Wandhöhe von 4,75 m auf 5,75 m ist in der gebilligten Entwurfsplanung i.d.F. vom 16.01.2018 nicht enthalten.

Lediglich bei den Parzellen 1 und 6 im Süden des Geltungsbereichs wurde die Höheneinstellung um 0,10 m erhöht zur Vermeidung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenniederschlägen, ausgelöst durch die geringfügig höher liegende bisherige Erschließungsstraße.

Im Rahmen der neuerlichen Einmessung wurden auch im Bereich der Stichstraße zu „Am Jägerberg“ Abweichungen bei den festgesetzten und tatsächlichen Geländehöhen im Mittel um 25 cm ergeben (lt. Festsetzungen B-Plan Nr. 34 „Einheimischenmodell II“ 658,45 m NN, gemessen 658,66 m NN).

## **Anlage zu TOP 2**

### **Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.03.2018 mit Frist zum 23.04.2018 insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 21.03.2018 bis zum 23.04.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### **9 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (2) Bayernwerk AG
- (3) Deutsche Post AG
- (4) Deutsche Telekom Netzproduktion
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Gemeinde Pöcking
- (7) Landesbund für Vogelschutz, Geschäftsstelle Starnberg
- (8) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (9) Vermessungsamt Starnberg

#### **9 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (2) Regierung von Oberbayern
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (5) Abwasserverband Starnberger See
- (6) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (7) Gemeinde Tutzing
- (8) Energie Südbayern (ESB) Weilheim
- (9) Regionaler Planungsverband München

**Von 2 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

**Von 1 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

Eheleute Dr. Martin Delveaux und Dr. Jennifer Williams, Schreiben v. 28.08.2017 /  
17.04.2018

**Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 20.04.2018**

<p>Bei der Prüfung der vorliegenden Planänderung wurden auch bei den unveränderten Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans i.d.F. vom 07.03.2007 rechtliche Unklarheiten deutlich. Die folgende Stellungnahme ist daher unterteilt in Anmerkungen zum laufenden Verfahren sowie solche zum Ursprungsplan. Wir empfehlen, letztere mit Blick auf einen möglichen Änderungsbedarf zu überprüfen.</p> <p><u>Anmerkungen zur 1. Änderung:</u></p> <p>1. Festsetzung A. 7: Was ist mit der „Oberkante Gelände EG“ gemeint? Zudem passt die Definition des unteren Bezugspunktes nicht zu Festsetzung A. 17, wo die Straßenoberkante als Bezugshöhe genannt wird. Wir bitten um Klarstellung.</p> <p>2. Um einheitliche Begriffe zu verwenden, (vgl. Festsetzung A. 7) empfehlen wir, auch in der Begründung auf die „Außenwandhöhe“ abzustellen.</p> <p>3. Festsetzung E. 5.4: Worauf bezieht sich die Umschreibung „unterhalb liegend“?</p> <p>4. Die Schnittzeichnungen unter D. sind als Festsetzungen deklariert, D. 2.0 enthält bei der Firsthöhe aber auch ca.-Angaben. Wie ist hiermit umzugehen?</p> <p>5. Auf S. 4 der Begründung ist der Satz „Eine Verschiebung des Baufensters ...“ doppelt enthalten. Der 3. Absatz auf S. 6 ist unvollständig formuliert („Die übrigen Festsetzungen ... gelten mit den fort“).</p> <p>6. Ebenfalls auf S. 6 der Begründung wird</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Anmerkungen zur 1. Änderung:</p> <p>Zu 1.: Die Buchstaben „EG“ werden noch redaktionell gestrichen; statt „Gelände“ wird das Wort „Geländeoberfläche“ verwendet. Damit ist die Regelung mit Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.</p> <p>Zu 2.: In der Begründung wird noch redaktionell das Wort „Außenwandhöhe“ einheitlich statt Wandhöhe verwendet.</p> <p>Zu 3.: In Ziff. E.4 der textlichen Festsetzungen wird statt des Wortes „unterhalb liegend“ der Ausdruck „unter diesem Niveau liegenden“ verwendet.</p> <p>Zu 4.: Festgelegt ist die Höheneinstellung der Wohngebäude und die max. Außenwandhöhe. Je nach Bauentwurf und Hausbreite und zulässiger Dachneigung kann die Firsthöhe gering variieren.</p> <p>Zu 5.: Die doppelte Formulierung in der Begründung Seite 4 wird gestrichen. Auf Seite 6 werden im 3. Absatz die Worte „mit den“ gestrichen.</p> <p>Zu 6.: Auf Seite 6 der Begründung wird nur das beschleunigte Verfahren angeführt.</p>
---	---

	<p>sowohl auf das beschleunigte (§ 13a BauGB) als auch auf das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) verwiesen. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p><u>Anmerkungen zu unveränderten Regelungen des Ursprungsplans:</u></p> <p>7. Festsetzung E.2.3: Der Begriff „leichte Böschung“ wird nicht näher definiert.</p> <p>8. Wir verstehen Festsetzung E.2.4 wie folgt: Bis zu einem Überschreitungswert von 50% können auch nicht wasserdurchlässige Anlagen errichtet werden, für wasserdurchlässige Anlagen ist zudem eine weitere Überschreitung bis zum Wert von 80% möglich. Sollte die Regelung anders gemeint sind, bitten wir um Klarstellung.</p> <p>9. Die Formulierung von Festsetzung A. 5.1 ist rechtlich zu unbestimmt.</p> <p>10. Festsetzung E.7.0 ist unzulässig, vgl. Urteil des BayVGH vom 04.08.2010, Az. 1 N 07.3044.</p> <p>11. Bei 9.0 handelt es sich mangels eigenständigen Regelungsgehalts nur um einen Hinweis.</p>	<p>Zu Anmerkungen zu unveränderten Regelungen des Ursprungsbebauungsplans: Zu 7.: Hier wird noch redaktionell ergänzt „mit Neigungen bis max. 1 : 3 (Höhe zu Breite)“ verwendet. Zu 8.: In der Ausnahme der Ziff. E.2.4 letzter Absatz wird noch folgender Text ergänzt: „Bis zu einem Überschreitungswert von 50% können auch nicht wasserdurchlässige Anlagen errichtet werden, für wasserdurchlässige Anlagen ist zudem eine weitere Überschreitung bis zum Wert von 80% möglich.“</p> <p>Zu 9.: Die Formulierung E.5.1 erhält folgende Fassung: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.“</p> <p>Zu 10.: Die Festsetzung wird noch redaktionell als Hinweis und kursiv gekennzeichnet und von der Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung auch so umgesetzt.</p> <p>Zu 11.: Ziff. 9.0 (Ordnungswidrigkeiten) wird noch redaktionell als Hinweis und kursiv gekennzeichnet.</p>
--	--	---

## 2. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Frau Grob vom 10.04.2018

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir weisen darauf hin, dass im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren inkraftgetreten ist. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst.</li> <li>• Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. 2007</i>).</li> <li>• Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden.</li> <li>• Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geradem</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der tiefbautechnischen Planung umgesetzt.</p> <p>Der übersandt Text wird noch in die Begründung der 1. Änderung aufgenommen.</p>
--	--	---

	<p>Straßenverlauf müssen eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen (<i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, SGI 5104</i>).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wir weisen darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 <i>Abfallwirtschaftssatzung</i>).</li></ul>	
--	---	--

**Folgende Private äußerten Anregungen und Bedenken:**

Eheleute Dr. Martin Delveaux und Dr. Jennifer Williams, Schreiben v. 28.08.2017 /  
15.04.2018

	<p>Wir haben vor kurzer Zeit das Einfamilienhaus in der Koempelstr. 29 in 82340 Feldafing (Flurstück 418/1) erworben und werden Ende November 2017 dort einziehen.</p> <p>Mit großer Bestürzung haben wir jedoch auf Anfrage bei der Gemeinde Feldafing erfahren müssen, dass der Bebauungsplan „Walser Wiese“, der öffentlich einsehbar ist, nun auf Antrag geändert werden soll. So soll die Bauhöhe der sechs zu bauenden Einfamilienhäuser vergrößert und auf 2 Vollgeschosse aufgestockt werden - dies stellt in unseren Augen eine Beeinträchtigung unserer Lebensqualität und eine Erwerbsminderung dar, und wir möchten Sie bitten, vom ursprünglichen und genehmigten Bebauungsplan nicht abzuweichen.</p> <p>Unser Altbau wurde entworfen und gebaut, um über die Wiese sehen zu können. Im Gegensatz zu Häusern, die nebeneinander gebaut wurden, würde eine erhöhte Bebauung vor der Rückseite unseres Eigentums die Aussicht von unseren Fenstern und vom Wintergarten stark beeinträchtigen. Unser Haus hat keinen „tiefen“ Garten, so dass jede Erhöhung des geplanten Hauses, selbst bei einem Abstand von 5 Metern zu unserer Grundstücksgrenze, unsere Wohnqualität beeinträchtigen würde. Das Baugelände wird laut „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 Walser Wiese“ sowieso schon angehoben - eine erneute Aufstockung der Dachhöhe würde den angrenzenden Anwohnern der Koempelstraße noch mehr Licht, Sonne und vor allem Privatsphäre nehmen. Des Weiteren wird zurzeit unsere Einliegerwohnung als Ferienwohnung</p>	<p>Wegen der Wandhöhe wird auf die Begründung zur 1. Änderung, insbesondere Ziffer 4 verweisen.</p> <p>Nach Auffassung ist die 1. Änderung mit der Erhöhung der Außenwandhöhe um 1,00 m bei gleichzeitiger Reduzierung der max. Dachneigung von bisher 22 – 27 ° auf nunmehr 18 – 22° städtebaulich noch vertretbar.</p> <p>Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass trotz der Baugrenze die Abstandflächen auch zur nördlichen Fl.Nr. 418/1 einzuhalten sind.</p> <p>Sowohl die Bebauung im Bereich Koempelstraße (II; WH 6,50m; DN 18 – 38°) als auch die Bebauung Am Jägerberg sind im fraglichen westlichen Bereich zweigeschossig mit Wandhöhen bis zu 5,90 m (Fertigfußboden-Bezug; + 0,20 m Sockel = 6,10 m; DN 25°) und städtebaulich daher vergleichbar.</p> <p>Aufgrund des gedrehten Baufensters auf der Parzelle 3 ist auch nur die nordöstliche Hausecke nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 418/1, bei den anderen Gebäudeteilen ergeben sich deutlich größere Abstände und sich öffnende Außenräume.</p>
--	---	---

<p>vermietet, was uns erlaubt, unsere Hypothek zu finanzieren. Die Ferienwohnung ist ein einstöckiges Haus mit Dachspitz. Es würde von dem geplanten Haus, das schon jetzt überproportional im Verhältnis zu den Dimensionen der Einliegerwohnung steht, noch mehr in den Schatten gestellt. Die vorgeschlagene Erhöhung der Bebauungsgrenze würde daher nicht nur unsere eigene Aussicht beeinträchtigen, sondern auch die Aussicht, die die Feriengäste zu unserem Eigentum anzieht und ein für uns so wichtiges Einkommen schafft.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das die Neubauten im Bebauungsgebiet eine lockere Einfamilienbebauung mit etwas größeren Grundstücken und wenigen Wohnungen" sein sollte, die sich höhenmäßig zum Landschaftsschutzgebiet abtufen sollte. Daher wurde eine eingeschossige Bebauung geplant, unter Beachtung der Regelungen des Leitfadens 11 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Auch deswegen fänden wir es inakzeptabel, die Bauhöhe weiter aufzustocken.</p> <p>Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass zwischen den Rechten der Besitzer des Altbaus und den Besitzern der neuen Häuser ein Kompromiss gefunden werden muss. Als Besitzer des Altbaus denken wir jedoch, dass durch die Neubebauung uns schon viel genommen worden ist. Eine weitere Aufstockung der Neubauten ginge gegen den genehmigten aktuellen Bebauungsplan, in Kenntnis dessen wir uns entschieden haben, das Haus zu kaufen. Wir bitten Sie daher inständig, einer Änderung des jetzigen Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.</p> <p>Wir beziehen uns auf die „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Walser Wiese Nord“. Wir hatten bereits in unserem Schreiben vom 28. August 2017 an die Gemeinde Feldafing appelliert, den Vertrauensschutz in rechtsverbindliche Pläne zu gewährleisten und der Änderung des Bebauungsplans nicht zuzustimmen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir unser Haus (Flurstück 418/1), das nördlich an den Bebauungsplan angrenzt, in dem Wissen gekauft haben, dass es in den neu zu bauenden Häusern nur ein Vollgeschoss geben wird. Dies war auch ein Entscheidungsmerkmal für uns, das Haus in Feldafing zu kaufen. Wie kann es denn sein, dass die bestehenden</p>	<p>Die im Bereich der 1. Änderung „Walser Wiese“ festgesetzten Grundflächen von 130 qm sind im Einfamilienhausbau üblich und städtebaulich keineswegs überzogen.</p> <p>So hat die Koempelstraße 29 eine Grundflächenzahl von 0,30 und eine Geschossflächenzahl von 0,60.</p> <p>Das Baugrundstück der Parzelle 3 hat eine Fläche von knapp 760 qm. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 130 qm ergibt sich eine GRZ von rd. 0,17 bzw. eine GFZ von 0,34. Damit ist die Bebauung auf der fraglichen Parzelle 3 lediglich etwa halb so dicht wie die Koempelstraße 29, Flurstück 418/1.</p> <p>Darüber hinaus wurde auf der Parzelle 3 lediglich 1 WE zugelassen bei 760 qm Grundstücksgröße, bei Koempelstraße 29 zwei WE bei einer Grundstücksgröße von rd. 732 qm.</p> <p>Damit sind nach Auffassung der Gemeinde Feldafing die Grundzüge des Bebauungsplans „Walser Wiese“ mit einer deutlichen Abstufung der städtebaulichen Dichte in den früheren Außenbereich hinein nach wie vor berücksichtigt im Vergleich zur Umgebungsbebauung im Norden (Koempelstraße) und Osten (Am Jägerberg“).</p> <p>An den Festsetzungen der 1. Änderung wird daher festgehalten.</p>
--	---



	<p>Abmachungen, die 10 Jahre lang gegolten haben, jetzt auf einmal geändert werden sollen? Wir denken, dies wäre keine ethisch vertretbare Entscheidung, da man sich an Abmachungen halten sollte. Der Bebauungsplan war für uns eine Garantie, und wir würden uns von der Gemeinde betrogen fühlen im Falle einer Änderung des Bebauungsplans. Der Wert unserer Immobilie steht in direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan; die Summe, die wir beim Erwerb der Immobilie bezahlt haben, reflektiert den ursprünglichen B-Plan und nicht die geplante Änderung des B-Plans! Auch von daher denken wir, dass eine Änderung des B-Plans moralisch nicht vertretbar ist.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir mit unserer Ferienwohnung, die wir vermieten, unsere Hypothek abbezahlen. Die Ferienwohnung besteht nur aus Erdgeschoss und Dachspitz und ist daher sowieso schon viel niedriger als die umliegenden Häuser. Die Firsthöhe liegt unter 5 Metern (siehe Bild). Eine Aufstockung der Wandhöhe der neuen Häuser würde die Fe Wo derart in den Schatten stellen, dass wir mit einer Erwerbsminderung rechnen müssten. Auch dies fänden wir ungerecht im Falle einer Änderung des B-Plans.</p> <p>Wie schon im Schreiben vom 28. August erwähnt haben unser Haus sowie die Häuser an der Nordseite des B-Plans keine „tiefen“ Gärten. Jede Erhöhung des geplanten Hauses, selbst bei einem Abstand von 5 Metern zu unserer Grundstücksgrenze, würde den Häusern an der Nordseite viel Licht und Privatsphäre nehmen und die Wohnqualität beeinträchtigen. Gerne können Sie sich selbst vor Ort überzeugen, wie gering der Abstand ist und welchen Unterschied eine Erhöhung der Außenwand ausmachen würde.</p> <p>Des Weiteren ist festzustellen, dass die Häuser der Koempelstraße westlich von uns tief geschnittene Häuser sind, meistens mit nur einem Vollgeschoss. Es ist jedoch üblich, dass zum Ortsrand hinausgehend die Bauhöhe abnimmt, nicht nur von Osten nach Westen sondern auch von Norden nach Süden. Dies war auch der ursprüngliche Gedanke des Bebauungsplans.</p> <p>Eine entsprechende Anfrage hat das Landratsamt Starnberg bestätigt. Wir können daher nicht verstehen, dass die Gemeinde erlauben will, die Wandhöhe der neuen Häuser zu erhöhen und behalten uns eine rechtliche Prüfung vor.</p>	
--	--	--

	<p>Im Übrigen haben wir feststellen müssen, dass eine Verschiebung des Baufensters um 2 Meter nach Osten auf Parzelle 1 geplant ist. Auch hier denken wir, dass es nicht anständig bzw. unmoralisch ist, die Vorgaben zu ändern. Wenn dem Vorschlag stattgegeben wird, könnten die anderen Gebäude dem Beispiel folgen und das Baufenster auch um 2 Meter nach Osten verschoben werden? Wir finden es schlicht unanständig, sich nicht an bestehende Abmachungen zu halten. Wir möchten Sie aufgrund der obengenannten Gründe mit Nachdruck bitten, den rechtsverbindlichen B-Plan von 2007 zu respektieren und den Antrag auf Änderung abzulehnen.</p>	
--	---	--

Stand: 27.04.2018

R. Reiser/ H. Karl

### **Beschlüsse:**

#### **Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Walser Wiese Nord“ Feldafing einschließlich Begründung i,d,F, vom 16.01.2018, redaktionell ergänzt am 19.06.2018 (=Tag der Sitzung).

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

#### **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- den Erlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Walser Wiese Nord“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 16.01.2018, redaktionell ergänzt am 19.06.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

**Anwesend:** 5

**Für den Beschluss:** 4  
**Gegen den Beschluss:** 1

---

---

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau EFH Wettersteinstraße 6, Fl.Nr. 518/8;  
Antrag auf Ausnahmen vom Bebauungsplan Nr. 43**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 515/8 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Laut dem Bebauungsplan ist die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Der Bauherr hat jedoch geplant die beiden Parzellen mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Im Mai 2017 wurde der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eingereicht. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Bauantrag nicht geprüft und der Architekt ist für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich.

Im Zuge der Bauausführung wurde vom Baukontrolleur festgestellt, dass abweichend der eingereichten Pläne gebaut wurde und das Vorhaben aufgrund der benötigten Ausnahmen nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich ist. Der Bau wurde zwischenzeitlich freiwillig eingestellt und es wurde ein neuer Bauantrag mit einer Liste der Ausnahmen gemäß §31 Abs. 1 BauGB eingereicht, die der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss genehmigen muss.

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen wurden eingereicht:

**Wintergarten:**

Gemäß Ziff. 2.1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (150m<sup>2</sup>) des Gebäudes durch einen Wintergarten ausnahmsweise um 12 m<sup>2</sup> je Einzelhaus zulässig. Geplant ist eine Überschreitung von 7,91 m<sup>2</sup>

Gemäß Ziff. 3.1 c) dürfen Baugrenzen ausnahmsweise um 3,0 m durch Wintergärten überschritten werden. Geplant ist eine Überschreitung von 1,60 m.

Gemäß Ziff. 1.1 ist der Anbau eines erdgeschossigen Wintergartens bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 1/3 der Fassadenbreite ausnahmsweise zulässig; Fassadenbreite 14,61 m / 3 = 4,87 m.  
Geplant ist ein Wintergarten mit einer Breite von 4,60 m

**Hauseingangsüberdachung:**

Der Bebauungsplan gestattet nach Ziff.3.1 a) ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 1,20 m bei Hauseingangsüberdachungen. Geplante Tiefe der Hauseingangsüberdachung beträgt 1,20 m.

**Anlagen gemäß § 19. Abs.4 BauNVO:**

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Ziff. 2.1 ausnahmsweise bis zu 100 m<sup>2</sup> je Parzelle

möglich. Im vorliegenden Fall sind zwei Parzellen genutzt.  
Geplant ist eine Überschreitung von insgesamt 96,85 m<sup>2</sup> für die Terrasse, Stellplätze, Zuwegung und Treppen

Lichtgraben vor Hobbyraum:

Gemäß Bebauungsplan Ziff. 3.1 darf ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 1,20 m durch untergeordnete Bauteile erfolgen. Untergeordnete Bauteile sind erdgeschossige Anbauten mit einer max. Breite von 1/4 der betreffenden Fassadenbreite. Fassadenbreite 14,61 m x 1/4 = 3,65 m.

Geplant ist ein Lichtgraben mit einer Breite von 3,61 m und einer Länge von 1,50. Der Lichtgraben überschreitet die Baugrenze um 0,50 m.

Stützmauern:

Nach Ziff. 5.3 sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die seitlichen Stützmauern werden als Natursteinmauern ausgebildet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 515/8 und genehmigt die erforderlichen Ausnahmen.

<b>Anwesend:</b>	<b>5</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4      **Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße" 2. Änderung;  
Änderungsbeschluss****

Sachverhalt:

Der gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 515/8 an der Wettersteinstraße liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Auf dem Grundstück wird derzeit ein Wohngebäude mit Garagen errichtet. Anlässlich einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass die Situierung der bereits errichteten Garagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Diese sehen direkt an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze Baufenster für jeweils zwei Doppelgaragen vor. Entgegen der Festsetzungen wurden die beiden Baufenster zusammengefasst und die Flächen der zulässigen Geräteschuppen im neuen Baufenster an der östlichen Grundstücksgrenze integriert. Garagen- und Schuppenbereich sind durch eine Zugangsüberdachung verbunden.

Nach Rücksprache beim Landratsamt Starnberg ist für Legalisierung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ erforderlich. Der entsprechende Antrag auf Bebauungsplanänderung wurde am 12.06.18 bei der Gemeinde gestellt (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ für den Bereich Fl.Nr. 515/8 bezüglich der Neuordnung der Baufenster für Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze unter Einbeziehung der zulässigen Flächen für Schuppen/Abstellräume im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

<b>Anwesend:</b>	<b>5</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 5      TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei  
Einfamilienwohnhäusern (Haus unten), Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3;  
Ersetzung gemeindliches Einvernehmen**

**Sachverhalt:**

Mit Bescheid vom 09.10.2014 (B-2014-256-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern genehmigt. Im Zuge der Bauausführung hat das Landratsamt festgestellt, dass teilweise planabweichend gebaut wurde. Hierzu wurde am 22.12.2016 beim unteren Haus eine Baueinstellung für folgende Bauarbeiten ausgesprochen:

1. Arbeiten an der planabweichend errichteten Stahlbetonwand im östlichen Grundstücksteil Richtung Fl.Nr. 572 mit einer Länge von ca. 4,17 m.
2. Ausführung der Außentreppe zum Erdgeschoss im östlichen Teil des Grundstücks, welche entgegen dem genehmigten Eingabeplan laut Werkplan dort errichtet werden soll.
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.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass zusätzlich zu den bisher angenommenen Änderungen auch die Wandhöhe an der Straßenseite verändert

wurde, da das Gelände im Bereich der Tiefgaragenabfahrt um 30,5 cm abgesenkt wurde. Den hierzu eingereichten Tekturantrag hat des Bau-, Verkehrs-, und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erneut verweigert.

Mit Schreiben vom 23.05.2018 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde, da sich das beantragte Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB einfügt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich im östlichen Bereich auf Fl.Nr. 577 ein dreigeschossiges denkmalgeschütztes Gebäude, das eine Grundfläche von ca. 224,25 m<sup>2</sup>, eine maximale Wandhöhe von ca. 9,80 m und eine Firsthöhe von ca. 13,30 m aufweist. Die Erhöhung des vorliegenden beantragten Gebäudes fügt sich aufgrund dieses Bezugsfalles ein. Die neue Wandhöhe an der Tiefgaragenzufahrt beträgt 9,11m und die durch die Vergrößerung des Lichtschachtes entstandene Wandhöhe an der höchsten Stelle 7,61 m. Auch die beantragte Mauerscheibe an der Treppe (siehe Nrn. 1 und 2 der Baueinstellung) findet in der näheren Umgebung ihr Vorbild. Zu nennen ist hierbei die Mauer auf Fl.Nr. 578/5.

Da die Länge der planabweichend ausgeführte Mauer von 4,17 m auf 1,21 m gekürzt wurde, sind die Abstandsflächen im Übrigen somit auch eingehalten, was zum Zeitpunkt der Baueinstellung nicht ersichtlich war.

**Das Landratsamt beabsichtigt deshalb die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.**

Die Gemeinde wird gebeten erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder entscheidungsrelevante Gründe im o. g. Sinn mitzuteilen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag.

<b>Anwesend:</b>	<b>5</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>4</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

---

---

**TOP 6      Aufstellung Bebauungsplan Nr. 57 „Zum Ministerhügel – Teilbereich Nord“;  
Antragsteller: Gemeinde Pöcking**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „westlich Heinrich-Knote-Straße und Zum Ministerhügel“

beschlossen. In einer weiteren Sitzung am 23.03.2017 wurde der Entwurf gebilligt und beschlossen den Bebauungsplan in 2 Bebauungspläne aufzuteilen.

Der nördliche Teilbereich des bisherigen Planungsumgriffs (Flächen nördlich der Straße „Zum Ministerhügel“) und Grünfläche südlich davon, ist mit Gemeinderatsbeschluss am 24.05.2017 herausgelöst worden, um das Bebauungsplanverfahren ggf. schneller abschließen zu können unabhängig von den übrigen Flächen.

Planungsziele für diesen Bebauungsplan sind:

- Der Bebauungsplan soll eine angemessene Nachverdichtung in dem bestehenden Gebiet steuern.
- Die vorhandene zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausstruktur soll erhalten bleiben

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde Feldafing als Nachbargemeinde um 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.

<b>Anwesend:</b>	<b>5</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 7     3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Ortsmitte, Teil III“; Antragsteller: Gemeinde Pöcking**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung am 25. Januar 2015 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Ortsmitte, Teil III“ aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Planungsziele für diesen Bebauungsplan sind:

- Vorhandenes Baufenster nach Südwesten verschieben, unter Beibehaltung der Bauraumgröße.
- Änderung Dachneigung auf 38°, entsprechend der Nachbarbebauung auf den FINrn. 3/1 (40°), 8 und 5/2 (jeweils 38°).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde Feldafing als Nachbargemeinde um 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: 5**  
**Für den Beschluss: 5**  
**Gegen den Beschluss: 0**

**TOP 8 26. Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich "Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße", Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Tutzing möchte im Bereich der Gemarkung Traubing für die Erweiterung der bestehenden Fotovoltaikanlage, eine weitere Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freiflächenfotovoltaik" ausweisen.

Mit der Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die im Parallelverfahren aufzustellende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fotovoltaikanlage Ascheringer Straße“ (2. Bauabschnitt) geschaffen werden.

Bereits in seiner Sitzung am 06.02.2018 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darüber beraten und keine Einwenden vorgetragen.

Nun wird die Gemeinde Feldafing im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut 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: 5**  
**Für den Beschluss: 5**  
**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 9 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 ausweisen. Die Fläche dient zur Erweiterung der bestehenden Fotovoltaikanlage.

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Gemeindebereichen zu entsprechen.

Entsprechend weist die Gemeinde Tutzing den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenfotovoltaikanlage" aus.

Die Gemeinde Tutzing handelt damit entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, nach dem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen (6.2.1 (Z)).

Bereits in seiner Sitzung am 06.02.2018 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darüber beraten und keine Einwenden vorgetragen.

Nun wird die Gemeinde Feldafing im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut 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

<b>Anwesend:</b>	<b>5</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 10    Bekanntgaben / Sonstiges**

GR/in Frau Schultheiß bitte die Verwaltung die Baufirma des Wasserhochbehälters am Kalvarienberg darauf hinzuweisen, dass der Waldweg frei zugänglich sein muss und nicht von Baufahrzeugen und LKWs versperrt wird.

Gefertigt:

Genehmigt:

Angelika Dinger

Bernhard Sontheim