



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 17.07.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:24 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin	
Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Klug, Eva	
Maier, Anton	2. Bürgermeister
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 19.06.2018
2. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport, Wettersteinstraße 27, Fl.Nr. 462/21
3. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Doppelhauses an der Thurn-und-Taxis-Straße; Fl.Nr. 239/13 (Höhenbergstr. 23)
4. Errichtung einer Toranlage, Firnhaberstr. 10 a, Fl.Nr. 234/81; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18
5. Vollzug des Bayerischen Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG); Verlängerung der Widmungsbezeichnung der Ortsstraße "Rat-Jung-Straße" auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 562 (Deutsche Bahn)
6. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Doppelhauses an der Thurn-und-Taxis-Straße; Fl.Nr. 239/13 (Höhenbergstr. 23)

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die weitere Bebauung des Flurstücks Nr. 239/13 vor. Es ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Flachdach im östlichen Bereich des Grundstücks mit Erschließung von der Thurn-und-Taxis-Straße geplant.

Das Vorhaben liegt in einem städtebaulich extrem sensiblen Villenbereich direkt nördlich der Villa Waldberta ohne Bebauungsplan. Im Süden grenzt das Baudenkmal Villa Waldberta an, dessen Grundstück ein eingetragenes Gartendenkmal ist. Der sensible Hangbereich mit einem Höhenunterschied von ca. 16 m ab der Thurn-und-Taxis-Straße bis zum bestehenden Wohnhaus ist bisher als städtebaulicher Grundzug der Villenbebauung frei von Wohngebäuden und bildet das auch topographisch sensible Vorfeld der deutlich weiter oben stehenden Villen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 über eine Voranfrage beraten und das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat hat sich das Grundstück im Rahmen einer Ortsbesichtigung zu einer weiteren Voranfrage angesehen und das gemeindliche Einvernehmen in seiner Sitzung am 17.04.2018 verweigert.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wurden folgenden Fragen eingereicht:

1. Ist es möglich, eine Doppelhaus für 2 Kinder des Antragstellers mit deren Familien, auf dem Ostteil des Grundstückes mit der Flurnummer 239/13, Gemarkung Feldafing, zu errichten, mit der Erschließung von der Thurn-und-Taxisstraße aus?
2. Wird eine Grundfläche von $2 \times (8 \times 13 \text{ m}) = 208 \text{ m}^2$ möglich sein?
3. Könnte das Haus mit KG, EG, OG in Holzbauweise ab KG und einem begrünten Flachdach ausgeführt werden?

Bei der Entscheidung sollte berücksichtigt werden, dass wenn im unteren Bereich der Fl.Nr. 239/13 eine Bebauung mit je 104 m^2 Grundfläche (=208 m^2) in Aussicht gestellt wird, sich für die nördlichen Wohnhäuser Bezugsfälle ergeben.

Das Vorhaben müsste sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes auf demselben Grundstück umfasst 217 m^2 .

Eine kurze telefonische Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg hat ergeben, dass es nach erster Einschätzung keinen Bezugsfall der Baulinie gibt, da die Grundschule der Gemeinde Feldafing schwerlich als Baulinie herangezogen werden kann und eine Bebauung nach § 34 BauGB in diesem Bereich möglicherweise nicht realisierbar ist. Eine genauere Prüfung erfolgt durch den Vorbescheid.

Des Weiteren wurde eine Stellungnahme vom Planungsbüro Mahl-Gebhard eingeholt, das derzeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Feldafing erstellt. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

Derzeit besetzen die Villen jeweils den oberen Teil der Hanggrundstücke und die Landschaft bleibt mit dem hochwertigen Baumbestand nach Süden bis zur Thurn-und-Taxis-Straße frei. Diese charakteristische Typologie sollte aus städtebaulicher, landschaftlicher, bauhistorischer und denkmalpflegerischer Sicht heraus unbedingt so erhalten bleiben. Bei

der Villenkolonie handelt es sich um eine historisch bedeutsame Siedlung, die weit in den Landkreis hinein Bedeutung erlangt hat. Dies spiegelt sich sowohl in der Dichte der denkmalgeschützten Gebäude als auch der dazugehörigen Gartenanlagen wieder.

Der Gemeinde Feldafing wird deshalb empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Eigenart und besondere Charakteristik der beeindruckenden Einheit von vielfältiger Villen- und Gartenarchitektur im Gebiet zu erhalten. Des Weiteren gibt es Möglichkeiten mit einem Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen oder einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu sichern. Sobald in einem dieser Hanggrundstücke auch im unteren Teil gebaut werden darf, wird dadurch ein Präzedenzfall für die übrigen Grundstücke geschaffen. Dies ist unbedingt zu vermeiden, um eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung und die Sicherung des wertvollen Bestandes zu gewährleisten.

Nach der Stellungnahme des Büros Mahl-Gebhard sollte aus städtebaulicher, landschaftlicher, bauhistorischer und denkmalpflegerischer Sicht heraus das Grundstück unbedingt so erhalten bleiben.

Um die Eigenart und besondere Charakteristik der beeindruckenden Einheit von vielfältiger Villen- und Gartenarchitektur im Gebiet zu erhalten wird der Gemeinde Feldafing empfohlen ein Bebauungsplan aufzustellen.

Deshalb erfolgt folgender Beschlussvorschlag.

Beschluss:

1. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses auf Fl.Nr. 239/13.
2. Die Verwaltung wird beauftragt ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

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

TOP 4 Errichtung einer Toranlage, Firnhaberstr. 10 a, Fl.Nr. 234/81; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Toranlage mit einer Höhe von max. 1,75 m auf dem Grundstück Firnhaberstr. 10 a, Fl.Nr. 234/81. Die Situierung der Anlage ist vom öffentlichen Straßengrund ca. 6 m zurückversetzt in die Grundstückszufahrt vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1977, eine 1. Änderung wurde am 03.02.1998 rechtskräftig. In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 20 der Ursprungsplanung sowie Ziffer 9.5 der Änderungsplanung ist die Zaunhöhe jeweils mit 1,00 m geregelt.

Mit dem vorliegenden Schreiben stellen die Grundstückseigentümer Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Ziffer 9.5 der Änderungssatzung.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zum Jahr 2009 keine Befreiungen in Bezug auf diese Festsetzungen erteilt wurden. Dennoch wurden etliche Zaun- und Toranlagen abweichend davon errichtet und geduldet. Am 20.10.2009 hat der Gesamtgemeinderat für die Errichtung einer Toranlage (B 7,10, H 1,80) einstimmig dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen stattgegeben (s. Anlage).

Bei vorliegendem Antrag handelt es sich nicht um eine komplette Einfriedung, es ist nur die Errichtung der zurückgesetzten Toranlage vorgesehen. Die Grundstückseigentümer haben zu ihrem Antrag eine Fotoserie beigelegt, die Toranlagen und Einfriedungen in der unmittelbaren Umgebung zeigen.

Aufgrund der Sachlage und um den Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen sollte die isolierte Befreiung für die Errichtung der Toranlage erteilt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ für die Errichtung einer straßenseitigen, zurückgesetzten Toranlage auf Fl.Nr. 234/81.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	4
Gegen den Beschluss:	3

TOP 5 Vollzug des Bayerischen Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG); Verlängerung der Widmungsbezeichnung der Ortsstraße "Rat-Jung-Straße" auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 562 (Deutsche Bahn)

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.07.2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Bau von zwei Wohnhäusern vorbehaltlich der Erschließung und der Grundstücksentwässerung auf dem Flurstück 322/7, Rat-Jung-Straße 20 a erteilt (s. Anlage). Die weitere Bearbeitung beim Landratsamt Starnberg hat ergeben, dass das Ursprungsgrundstück Fl.Nr. 322/7 als auch das mittlerweile aus dieser Fläche herausgeteilte Flurstück Fl.Nr. 322/10 nicht an einer öffentlichen, befahrbaren Verkehrsfläche liegt und eine Baugenehmigung deshalb nicht erteilt werden könne.

Bei einem Ortstermin konnte jedoch festgestellt werden, dass die Rat-Jung-Straße südlich der Fl.Nr. 316/1 im Ist-Zustand auf einer Länge von ca. 15 m und einer Breite von ca. 3 m ausgebaut und mit einer Asphaltdecke versehen ist (siehe Lageplan blau). Dieser Teil der

Straße ist deshalb als eine öffentliche, befahrbare Verkehrsfläche anzusehen. Die Eintragung im Bestandsverzeichnis ist jedoch entsprechend zu ändern.

Hier stellt sich die Situation so dar, dass der nördliche Teil der Rat-Jung-Straße bis zur Fl.Nr. 316/1 als öffentliche Ortsstraße gewidmet ist (siehe Eintragungsverfügung und Lageplan grün). Ab der Fl.Nr. 316/1 lautet der Widmungszweck „beschränkt öffentlicher Weg“ (Fußweg von der Rat-Jung-Straße zum Eichgraben, siehe Eintragungsverfügung und Lageplan rot). Der gesamte Bereich befindet sich Eigentum der Deutschen Bahn AG, die Straßenbaulast liegt bei der Gemeinde Feldafing.

Um die Situation und das Bestandsverzeichnis der Gemeinde Feldafing zu bereinigen hat die Verwaltung mit der Deutschen Bahn Netz AG als Grundstückseigentümer Verhandlungen aufgenommen. Seitens der DB Netz AG hat wurde beiliegende aktuelle Vereinbarung vorgelegt. Die Vereinbarung beinhaltet bereits die ca. 15 m asphaltierte, ausgebaute Fläche zur Widmung als Ortsstraße.

Beschluss:

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, das zwischen Fl.Nr. 316/1 und Fl.Nr. 322/7 liegende, asphaltierte Teilstück (ca. 15 m) vom beschränkt öffentlichen Weg zur Ortsstraße umzustufen. Durch die Umstufung verlängert sich die gesamte Straßenlänge der Rat-Jung-Straße auf ca. 591 Meter, die Länge des beschränkt-öffentlichen Fußwegs von der Rat-Jung-Straße zum Eichgraben verkürzt sich auf ca. 505 Meter.

Die Verwaltung mit der Durchführung des Widmungsverfahrens und der Fortführung des Bestandsverzeichnisses beauftragt.

Die vorliegende Vereinbarung mit Der DB Netz AG wird von Bürgermeister Sontheim unterzeichnet.

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

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim