



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 16.12.2014 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 20.15 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Hans Karl

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter 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 02.12.2014
2. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Alte Traubinger Straße, Fl.Nr. 1088/15
3. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch landwirtschaftlicher Betriebsteil und Anbau von 4
Wohnungen an Bestandshaus;
Wieling Nr. 2, Fl.Nr. 657
4. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau von 2 Wintergärten sowie einer Außentreppe;
Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49
5. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Dachgaube auf bestehendem Wohnhaus;
Koempelstr. 36, Fl.Nr. 418/7
6. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.12.2014**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.12.2014 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Alte Traubinger Straße, Fl.Nr. 1088/15**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088/15, Nähe Alte Traubinger Straße 6. Das Vorhaben hat die Abmessungen 14,00 m x 10,00 m. Es liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Garatshausen Nord“ vom 18.11.1997. Nach § 2 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB. Das Landratsamt Sarnberg hat mit Bescheid vom 05.08.2014 (40-V-2014-73-6) einem Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung der Fl.Nr. 1088/15 mit den Grundmaßen 14,00 m x 10,00 m (EG,OG,DG als Nicht-Vollgeschoss) zugestimmt.

Die nun vorliegende Planung stimmt mit der Eingabeplanung aus dem Vorbescheid in Grundmaß und Geschossigkeit überein, der Gebäudekörper wurde geringfügig nach Süd-Osten auf die Grenze der Ortsabrundungssatzung zurückverschoben. Die Doppelgarage ist nun im Nord-Westen angeordnet.

Durch die Verschiebung an die Grenze der Ortsabrundungssatzung kann durch die Außentreppe zum Keller die Grenze jedoch geringfügig nicht eingehalten haben. Es handelt sich hier um eine Breite von 1,16 m bei einer Länge von 4,15 m, was städtebaulich nicht zum Tragen kommt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Garatshausen Nord“ durch Überschreitung der Keller-Außentreppe mit den Maßen 1,16 m x 4,15 m wird zugestimmt.

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch landwirtschaftlicher Betriebsteil und Anbau von 4 Wohnungen an Bestandshaus; Wieling Nr. 2, Fl.Nr. 657

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Abriss eines nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Betriebsteils in Wieling 2, Fl.Nr. 657. Gleichzeitig soll an das verbleibende Wohngebäude ein profilgleicher Anbau mit einem Eigenheim sowie drei Wohneinheiten erfolgen. Der Anbau besteht aus EG, OG und DG bei Maßen von 12,49 m x 13,35 m. Mit Bescheid vom 25.06.2012 hat das LRA Starnberg einen positiven Vorbescheid (Nr. 40-V-2011-129-6) zum gleichen Vorhaben erlassen. Die planungsrechtliche Beurteilung richtete sich nach den Vorschriften für den Innenbereich (§ 34 BauGB). Der seinerzeitige Antrag beinhaltete 3 Wohn-einheiten bei Abmessungen des Anbaus von 12,0 m x 13,35 m. Die geringfügige Überschreitung von 0,49 m an der Längsseite des Vorhabens kommt städtebaulich jedoch nicht zum Tragen.

Da der Bestandsanbau eine Holzverschalung vorweist, bittet GR Maier, den Bauwerber darauf hin zuweisen, ob beim Neubau ebenfalls eine Holzverschalung in Erwägung gezogen werden kann um den Charakter des Anwesens zu erhalten. Nachdem das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, gilt dies jedoch nur als Hinweis.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abriss des landwirtschaftlichen Betriebsteils, zum Anbau von vier Wohneinheiten an das bestehende Wohnhaus Wieling Nr. 2 und zur Errichtung von vier Garagen hinter der bestehenden Lagerhalle.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau von 2 Wintergärten sowie einer Außentreppe; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Errichtung eines Wintergartens mit Terrasse an der Nord-Westseite des Anwesens Schluchtweg 21 vor. Die Fläche des Wintergartens soll ca. 47 m² betragen, im Anschluss nach Westen entsteht eine zusätzliche Terrasse mit ca. 29 m². Weiterhin ist geplant, an der Südseite einen Bestandsbalkon zu einem Wintergarten zu schließen (Fläche ca. 19 m²) um auf diesem einen zusätzlichen Balkon mit ca. 16 m² zu errichten. Vom neuen Wintergarten im Obergeschoss soll eine neue Außentreppe zum Garten führen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen.

GR Maier hegt Bedenken zum Umfang der Maßnahme und befürchtet, dass die Fortführung des Fußwegs von der Fritz-Stöckl-Straße nach Possenhofen durch sie gefährdet sei. Die Verwaltung stellt jedoch klar, dass es sich bei den Arbeiten um keine Erweiterung des Bestandsgebäudes sondern ausschließlich um zwei Einhausungen sowie einen zusätzlichen Balkon handelt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wintergartens mit Dachterrasse, Umbau eines Bestandsbalkons zu Wintergarten, Umbau eines Bestandsdaches zu Balkon sowie Neubau einer Außentreppe zum Garten vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Dachgaube auf bestehendem Wohnhaus; Koempelstr. 36, Fl.Nr. 418/7

Sachverhalt:

Die Antragstellerin sieht die Errichtung einer Satteldachgaube mit den Maßen 2.00 m x 1,70 m auf der Westseite des Anwesens Koempelstraße 36, Fl.Nr. 418/7 vor. Die Gemeinde Feldafing hat im Zuge des Bauleitverfahrens Nr. 72 „Südlich und nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“ im Rahmen einer dringlichen Anordnung eine Veränderungssperre erlassen. Der Erlass wurde durch GR-Beschluss vom 21.10.2014 bestätigt.

Gemäß § 14 Abs. 2 kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden. Im vorliegenden Fall steht ein überwiegend öffentliches Interesse nicht entgegen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube auf der Westseite des Anwesens Koempelstraße 36, Fl.Nr. 418/7.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

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

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

Bgm Sontheim gibt bekannt, dass die Arbeiten von der alten Post bis zum Wetterhäuschen am 17.12.2014 soweit abgeschlossen sein werden, dass das Rathaus über die Wintermonate wieder anfahrbar ist. Die Tragschicht ist eingebaut, die Baustelle wird winterfest gemacht. Wann die Arbeiten wieder aufgenommen werden ist dann witterungsabhängig.

Es wird bekannt gegeben, dass die Arbeiten an der Abbiegespur beim künftigen Gewerbegebiet Wieling derzeit eingestellt sind, da Bohrungen ergeben haben, dass im Bereich der alten B 2 erhebliche Belastungen durch Kohlenwasserstoffe vorliegen. Die Auswertungsergebnisse liegen noch nicht vor, mit einem Bodenaustausch in diesem Bereich muss gerechnet werden.

GRin Klug bedauert den Entfall der diesjährigen Weihnachtsfeier des Gemeinderates.

GRin Bergfeld bedankt sich ausdrücklich bei GRin Schlutheiß für deren Einsatz bei der Auflösung der Flüchtlingsunterkunft an der Koempelstraße 40.

Gefertigt:

Hans Karl

Genehmigt:

Bernhard Sontheim