



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 03.03.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.30 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Friedl-Laussenmeyer, Sigrid

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld";  
Änderungsbeschluss
2. Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Einfamilienhauses mit Garage; Rat-Jung-Str. 19,  
Fl.Nr. 318/4
3. Bauvoranfrage; Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau von zwei Gebäuderiegeln;  
Johann-Biersack-Straße 23, Fl.Nr. 559
4. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Instandsetzung des  
Gärtnerhauses; Höhenbergstr. 25
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Kindertagesstätte Traubinger Straße 67";  
Antragsteller: Gemeinde Tutzing
6. Bekanntgaben / Sonstiges



**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage.

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

---

---

**TOP 3 Bauvoranfrage; Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau von zwei Gebäuderiegeln; Johann-Biersack-Straße 23, Fl.Nr. 559**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 559 liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als WA festgesetzt.

Der Antragsteller möchte mit der vorliegenden Voranfrage die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 559 abklären. Geplant ist, das bestehende ehemalige Wohnhaus des Lothar Günther Buchheim und das Verlagsgebäude abzubrechen und dafür zwei Gebäuderiegel mit jeweils zwei Vollgeschossen + DG sowie einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen als Verbindungsbau zwischen den Gebäuden zu errichten. Die überbaute Grundfläche für die beiden Gebäuderiegel beträgt ca. 870 m<sup>2</sup>. Geplant sind ca. 1360 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 13 Wohneinheiten. Nach diesen Angaben beträgt die GRZ 0,25 und die GFZ 0,39.

Im Oktober 2014 hat eine Begehung mit Vertretern der Buchheimstiftung, der Bauverwaltung Der Gemeinde Feldafing und Herrn Schließer (Städteplaner BDA) stattgefunden. Den genauen Inhalt der Begehung können Sie aus der beiliegenden Besprechungsnotiz entnehmen.

Gemäß § 34 BauGB muss sich das Gebäude nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche in die umliegende Bebauung einfügen. Die Grundflächenzahl der angrenzenden Bebauung liegt zwischen 0,1 und 0,2. Im südlichen Bereich wurde ein größeres Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten errichtet bei einer GRZ von 0,24 und einer GFZ von 0,48.

Demzufolge wäre eine GRZ von 0,25 grundsätzlich vorstellbar, inwieweit eine GFZ von 0,39 auf dem parkartigen Grundstück städtebaulich und baurechtlich vertretbar wäre, kann von Seiten der Verwaltung nicht beurteilt werden. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung des LRA steht noch aus. Auch eine Abstimmung mit Herrn Schließer konnte bisher noch nicht erfolgen.

Aufgrund der noch offenen Sachverhalte kann der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nur allgemein über die Voranfrage beraten. Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und können somit abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Bauvorhaben wird von einigen Gemeinderäten sehr kritisch gesehen, da sich die Kubatur des Vorhabens nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die atypische Dachform erschwert ggf. die Einfügung in das Ortsbild einschließlich der ungewöhnlich großen und langen Baukörper. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

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

---

---

**TOP 4 Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz;  
Instandsetzung des Gärtnerhauses; Höhenbergstr. 25**

**Sachverhalt:**

Im Gärtnerhaus (ehemaliges Chauffeurhaus) des Baudenkmals Höhenbergstraße 25 sollen die Holzfassaden sowie Fenster und Türen mit einem Überholungsanstrich versehen werden. Ebenso sollen die innenliegenden Räume instandgesetzt werden. Hierfür ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich.

**Beschluss:**

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Bedenken, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

---

---

**TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Kindertagesstätte Traubinger  
Straße 67"; Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Tutzing hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 „Kindertagesstätte Traubinger Straße 67“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortsrandes von Tutzing im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat in seiner Sitzung vom 10.12.2013 das gemeindliche Einvernehmen zum Entwurf der Planung erteilt, da die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt werden (siehe Beschlussbuchauszug in der Anlage).

**Beschluss:**

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

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 6      Bekanntgaben / Sonstiges**

Die Bauarbeiten am Rathausvorplatz sollen ab dem 12.03.2015 weitergeführt werden.

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim