



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 09.06.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.35 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister

Schriftführer: Petra Spreen
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 21.04.2015
2. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Beratung und Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Pschorrstraße 27, Fl.Nr. 235/10
4. Antrag auf Baugenehmigung; Aufstockung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Carports; Jahnstraße 7, Fl.Nr. 442/2
5. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens; Traubinger Moosweg 4, Fl.Nr. 2185/6
6. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines EFH mit Unterflurparker; Änderung Überdachung Dachterrasse; Fl.Nr. 296/17, Neindorffstr. 3
7. TEKTUR zur Baugenehmigung B-2015-176-6; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Fl.Nr. 318/4, Rat-Jung-Straße 19; hier: Unterkellerung einer Garage
8. Bauvoranfrage zur Errichtung dreier Wohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen, Sanierung des Bestandsgebäudes, Pöckinger Straße, Fl.Nrn. 586/3 und 587/2; Erweiterung des Fragenkatalogs
9. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing" -Teilbebauungsplan 1-; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
10. Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet Schmalzhof", 3. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB Antragsteller: Gemeinde Pöcking
11. 16. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Schmalzhof", 3. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
12. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.04.2015

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.04.2015 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Beratung und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße“ beschlossen. Der Gemeinde lag ein Antrag vor, an der östlichen Seite des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 470/13, Wankstraße 8 eine Terrassenüberdachung zu errichten. Durch die Konstruktion wird das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster um 1,52 m auf einer Länge von 7,96 m überschritten. Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan bisher zweimal geändert worden, zuletzt im Jahre 2012.

Die inzwischen vorliegende Planzeichnung entspricht den Vorgaben des Änderungsbeschlusses vom 21.04.2015.

Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen worden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) und die Begründung hierzu. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

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

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit
Doppelgarage; Pschorrstraße 27, Fl.Nr. 235/10**

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als locker bebaute stark durchgrünte Baufläche und als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Tiefgarage zu errichten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Trendelstraße, die Doppelgarage wird von der Pschorrstraße angefahren. Um die Grünfläche nicht zu belasten besteht die Tiefgaragenzufahrt aus einer wassergebundenen Decke mit Mineralgemisch. Die überbaute Grundfläche beträgt 194 m² (GRZ 0,19) und die Geschoßfläche 371 m² (GFZ 0,36). Insgesamt sind zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss (Flachdach) geplant, das Kellergeschoss ist an der Ost-, Süd- und Nordseite in Teilbereichen freigestellt. Die Wandhöhe an der Westseite (Pschorrstraße) beträgt 6,51 m, das um 5m zurückgesetzte Dachgeschoß hat eine WH von 9,49 m. An der Hangseite liegt die WH je nach Abgrabung zwischen 12,30 m (DG geplantes Gelände) und 1. OG geplantes Gelände 8 m bzw. 9,30 m.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Für das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 235/6 wurde bereits ein Wohngebäude in 2014 vom Landratsamt Starnberg genehmigt mit einer Grundfläche von 450 m² (GRZ 0,19) und Geschoßfläche 977,2 m² (GFZ 0,43), die Wandhöhe beträgt an der Nord Westseite (Pschorrstraße) 8,80 m und Süd Ostseite 11 m, die Firsthöhe beträgt 15,60 m.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und bereits genehmigten Gebäuden fügt sich das Einfamilienwohnhaus nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche ein.

Seitens des Gremiums bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung, da das Einfügen in die umliegende Bebauung aufgrund der Kubatur und der Bauform nicht erkennbar sei. Bedenklich stimmen auch die massiven Abgrabungen an Nord- und Südseite des Vorhabens, die das Untergeschoss als Vollgeschoss erscheinen lassen, sowie das für das Baugebiet untypische Flachdach.

Seitens der Verwaltung wird betont, dass Aufschüttungen/Abgrabungen nach der BayBO bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei seien, sofern in einer Bauleitplanung keine anderen Festsetzungen gemacht sind. Bgm. Sontheim verweist auf das genehmigte, wesentlich größere Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück. Allein deswegen fügt sich im Vergleich das beantragte Projekt nach § 34 BauGB sich in die umliegende Bebauung ein. Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Falle der Ablehnung des Antrags das gemeindliche Einvernehmen durch das LRA Starnberg ersetzt werden könnte. Bgm. Sontheim stellt nochmals fest, dass einzelne Festsetzungen nur im Rahmen eines Bebauungsplans mit anschließender Veränderungssperre erfolgen können.

GRin Klug stellt den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flr.Nrn 235/9 und 235/10. Bgm. Sontheim stellt folgendes zur Abstimmung:

Soll für die Grundstücke Fl.Nrn. 235/9 und 235/10 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen ?:

Beschluss:

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

Bgm. Sontheim stellt fest, dass für die Fl.Nrn. 235/9 und 235/10 ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

GRin Klug stellt nunmehr den Antrag, für das vorstehend genannte Gebiet eine Veränderungssperre zu erlassen.

Bgm. Sontheim stellt folgendes zur Abstimmung:

Soll für die Grundstücke Fl.Nrn. 235/9 und 235/10 eine Veränderungssperre erlassen werden ?:

Beschluss:

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

Bgm. Sontheim stellt fest, dass für die Fl.Nrn. 235/9 und 235/10 eine Veränderungssperre erlassen wird.

Bgm. Sontheim bringt den vorliegenden Bauantrag zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt für den vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die Erschließung ist gesichert.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 2
Gegen den Beschluss: 5

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt !

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Aufstockung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Carports; Jahnstraße 7, Fl.Nr. 442/2

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Die Bebauung ist nach § 34 BauBG zu behandeln.

Die Antragsteller planen die Aufstockung des Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und die Errichtung eines Carports mit Balkonnutzung. Das Erdgeschoss bleibt bestehen. Die Firsthöhe wird von 5,30 m auf 7,87m und die Traufhöhe von 3,50m auf 5,60m erhöht. Durch die Aufstockung entsteht ein zweites Vollgeschoss mit 95,94 m², das als Einliegerwohnung genutzt wird. Zur Einliegerwohnung gelangt man durch eine Außentreppe an der Westseite des Hauses. Der Carport wird an der Nordseite errichtet und dient zudem als Balkon der Einliegerwohnung. Die neue GRZ beträgt 0,22 und die neue GFZ 0,39.

Das Gebäude fügt sich nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt für den vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens; Traubinger Moosweg 4, Fl.Nr. 2185/6

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Die Antragsteller planen, im Erdgeschoss des Anwesens Traubinger Moosweg 4 einen Wintergarten an der Westseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Die Abmessungen betragen 4,77m x 2,72m x 2,42m. Die Grundfläche beträgt ohne Wintergarten 111,49 m² (GRZ 0,19) und wird auf 124,48 m² (GRZ 0,22) erhöht.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Maß, Nutzung und der überbauten Flächen ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens auf Fl. Nr. 2185/6, Traubinger Moosweg 4.

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

TOP 6 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines EFH mit Unterflurparker; Änderung Überdachung Dachterrasse; Fl.Nr. 296/17, Neindorffstr. 3

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 17.12.2013 (40-B-2013-588-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zum Bau eines Dreifamilienhauses mit Unterflurparker genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde durch den Baukontrolleur des LRA Starnberg vor Ort festgestellt, dass die Ausführung der Überdachung der Dachterrasse nicht der genehmigten Planung entspricht. Durch die geringfügige (50 cm) Verbreiterung der Überdachung ist es erforderlich an der Nordwest- sowie an der Südostseite die Überdachung mit Stützen abzufangen, was zur Folge hat, dass dieser Bauteil in der Berechnung der Abstandsflächen berücksichtigt werden muss.

GRin Schultheiß zeigt sich erschrocken über die Nähe des Vorhabens zur Neindorffstraße. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Abstandsflächen eingehalten wurden und vom LRA überprüft worden sind. Die Abstandsflächen dürfen nach der BayBO auch bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

GRin Bergfeld empfindet das gesamte Ambiente um die alte Villa Menke und den Bernheimerplatz durch die klobige Bausubstanz stark beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist ohne vorherigen Tektur-Antrag durch den Bauherrn entgegen dem genehmigten Bauantrag erweitert worden und wurde nur durch die Baukontrolle des LRA Starnberg bemerkt. Dieses Verhalten wird vom Gremium mit Bedauern festgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Überdachung der Dachterrasse.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 2
Gegen den Beschluss: 5

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt !

**TOP 7 TEKTUR zur Baugenehmigung B-2015-176-6; Neubau eines
Einfamilienhauses mit Garage; Fl.Nr. 318/4, Rat-Jung-Straße 19; hier:
Unterkellerung einer Garage**

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 08.05.2015 (B-2015-176-6) hat das LRA Starnberg dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage stattgegeben. Gemäß dem vorliegenden Tekturantrag soll die ursprünglich nicht unterkellerte Garage durch einen Technikraum unterbaut werden. Die überbaute Grundfläche wird durch die Maßnahme nicht vergrößert. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Unterkellerung der vorgesehenen Garage.

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

**TOP 8 Bauvoranfrage zur Errichtung dreier Wohnhäuser mit Garagen und
Stellplätzen, Sanierung des Bestandsgebäudes, Pöckinger Straße, Fl.Nrn.
586/3 und 587/2; Erweiterung des Fragenkatalogs**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung die o.g. Bauvoranfrage positiv bewertet und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt vorbehaltlich der noch zu sichernden Erschließung und der ausreichenden Hangsicherung. Der Vorgang wurde zur weiteren Behandlung an das LRA Starnberg weitergeleitet. Im Rahmen der Prüfung bat das LRA um Konkretisierung bestimmter Fragen. In diesem Zusammenhang haben sich seitens des Planers zusätzliche Fragen zur Dachneigung ergeben:

- a) Ist eine Dachneigung von 35° genehmigungsfähig
- b) Ist eine Dachneigung von 40° genehmigungsfähig

In der gesamten Pöckinger Straße finden sich überwiegend Satteldächer wieder. Die Dachneigung ist hierbei sehr unterschiedlich. Beim Bestandsgebäude dürfte sich die Dachneigung zwischen 35° und 40° bewegen so dass sowohl die Frage a) als auch die Frage b) städtebaulich vertretbar erscheint.

GRin Schultheiß stellt fest, dass steilere Dachneigungen automatisch höhere Firsthöhen und somit Gebäudehöhen ergeben, was grundsätzlich sehr kritisch gesehen werden müsse. Die Verwaltung teilt auf Nachfrage von 2. Bgm. Maier mit, dass die Dachneigungen auf den Nachbargrundstücken zwischen 30° und 35° betragen.

Bgm. Sontheim stellt beide Varianten zur Abstimmung:

Beschlüsse:

a)

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen für eine Dachneigung von 35° vorbehaltlich der noch zu sichernden Erschließung und der ausreichenden Hangsicherung in Aussicht.

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

b)

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen für eine Dachneigung von 40° vorbehaltlich der noch zu sichernden Erschließung und der ausreichenden Hangsicherung in Aussicht.

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

TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing" - Teilbebauungsplan 1-; Antragsteller: Gemeinde Tutzing

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Tutzing hat am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Tutzinger Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortskern östlich und westlich der Hauptstraße und ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Gemeinde Feldafing wurde am Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt. In der öffentlichen Sitzung vom 14.08.2012 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss gegen die Planung keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden (siehe Sitzungsbuchauszug). Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde Feldafing im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut 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: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet Schmalzhof", 3. Auslegung nach §§
3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB Antragsteller: Gemeinde Pöcking**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“ beschlossen um die Zulässigkeitsvor-voraussetzungen für die Errichtung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. In der Sitzung am 21.05.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (siehe Bekannt-machung der Gemeinde Pöcking).

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

**TOP 11 16. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Schmalzhof", 3.
Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde
Pöcking**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 13.12.2012 die 16. Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pöcking beschlossen um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherung des Bestandes zu schaffen. In der Sitzung am 21.05.2015 wurde der Entwurf der 16.

Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen, erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (siehe Bekanntmachung der Gemeinde Pöcking).

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

TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Genehmigt:

Hans Karl

Petra Spreen

Bernhard Sontheim