

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 08.09.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18.30 Uhr  
Ende: 19.25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Maier, Anton                      2. Bürgermeister  
Schriftführer: Hans Karl

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Klug, Eva

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Himmelstoß, Roger                      3. Bürgermeister

Theil, Thomas Dr.                      Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Sontheim, Bernhard                      1. Bürgermeister

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

### **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.08.2015
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße; Aufstellungsbeschluss
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße; Erlass einer Veränderungssperre
4. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg/Trendelstraße/St 2063"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
6. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses; Höhenbergstr. 7, Fl.Nr. 218/34
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Garage und eines Gartenhauses; Seestraße 4, Fl.Nr. 127
8. Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau einer Wohnung mit Errichtung eines Treppenaufganges und eines Quergiebels; Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031
9. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines EFH mit Unterflurparker; Änderung Überdachung Dachterrasse; Neindorfstr. 3, Fl.Nr. 296/17
10. Bauvoranfrage; Erhöhung einer Ampel an bestehendem Gebäude; Seestraße 20, Fl.Nr. 164/2
11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Aschering, Andechser Weg Nord"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
12. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Glasanger Possenhofen"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
13. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.08.2015**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.08.2015 werden keine Einwendungen vorgebracht.

---

---

**TOP 2      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße; Aufstellungsbeschluss**

**- Ersatz des Aufstellungsbeschlusses vom 13.05.2015-**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor, darüber hinaus ein Antrag auf Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre.

Das Vorhaben sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Überschlägig beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) des Vorhabens ca. 0,59 (Bestand hier: ca. 0,23), die GFZ beträgt ca. 1,18. (Bestand hier: 0,30).

Die Gesamtversiegelung beträgt überschlägig etwa 0,88, was die Höchstgrenzen von § 19 (4) BauNVO überschreitet.

Trotz 23 Wohnungen ist der zwingend erforderlich private Kinderspielplatz nicht eingeplant.

Das Bauvorhaben, das direkt neben dem aufwendig sanierten ehem. Bahnhof, heute Rathaus (Baudenkmal) liegt, fügt sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein und ist geeignet, bodenrelevante städtebauliche Spannungen auszulösen.

Die Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung (ehem. Post / Telekom) dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Grundstücken der alten Post, der Grünanlage, der Bahnhofstraße im Teilbereich Alte Post bis Rathausvorplatz und Teilflächen entlang der Bahn wird aus Sicht der städtebaulichen und landschaftlichen Sanierung und Entwicklung der Ortsmitte für dringend erforderlich gehalten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beiliegenden Plan rot umgrenzte Gebiet.

Um die Planungsziele der Gemeinde Feldafing für das hochwertige Gelände um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld dauerhaft sichern zu können, müssen zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen einer Bauleitplanung die nachfolgend genannten Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunktfunktion am S-Bahn-Haltpunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „Westentaschenpark“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung
- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses
- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung, jedoch maßstäbliche Dimensionierung der Neubauten im Sinne einer guten Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB durch
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7,50 m und der Firsthöhen auf max. 11,50 m
- Begrenzung der überbauten Flächen durch die Festlegung einer GRZ (= Grundflächenzahl) von max. 0,35 entsprechend der relevanten Umgebungsbebauung, und einer Gesamtversiegelung auf max. GRZ<sub>N</sub> mit ca. 0,65 – 0,70
- Begrenzung der baulichen Dichte durch die Festlegung einer Geschoßflächenzahl von max. 0,70.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing beschließt, für den Bereich der Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/67/T, 562/75, 562/71, 562/28 den Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beiliegenden Plan rot umgrenzte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Flächennut-

zungsplan wird im Parallelverfahren im Sinne eines nachhaltigen Gesamtkonzeptes für den Rathausbereich mit Umfeld geändert.

Nach eingehender Rechtsberatung ersetzt dieser Beschluss den Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2015.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

---

---

**TOP 3      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße; Erlass einer Veränderungssperre**

**-Ersatz des Beschlusses der Satzung über die Veränderungssperre vom 13.05.2015-**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor, darüber hinaus ein Antrag auf Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre.

Das Vorhaben sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Überschlägig beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) des Vorhabens ca. 0,59 (Bestand hier: ca. 0,23), die GFZ beträgt ca. 1,18. (Bestand hier: 0,30).

Die Gesamtversiegelung beträgt überschlägig etwa 0,88, was die Höchstgrenzen von § 19 (4) BauNVO überschreitet.

Trotz 23 Wohnungen ist der zwingend erforderlich private Kinderspielplatz nicht eingeplant.

Das Bauvorhaben, das direkt neben dem aufwendig sanierten ehem. Bahnhof, heute Rathaus (Baudenkmal) liegt, fügt sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein und ist geeignet, bodenrelevante städtebauliche Spannungen auszulösen.

Die Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung (ehem. Post / Telekom) dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Grundstücken der alten Post, der Grünanlage, der Bahnhofstraße im Teilbereich Alte Post bis Rathausvorplatz und Teilflächen entlang der Bahn wird aus Sicht der städtebaulichen und landschaftlichen Sanierung und Entwicklung der Ortsmitte für dringend erforderlich gehalten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beiliegenden

Plan rot umgrenzte Gebiet.

Um die Planungsziele der Gemeinde Feldafing für das hochwertige Gelände um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld dauerhaft sichern zu können, müssen zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen einer Bauleitplanung die nachfolgend genannten Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunktswfunktion am S-Bahn-Haltepunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „*Westentaschenpark*“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung
- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses
- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung, jedoch maßstäbliche Dimensionierung der Neubauten im Sinne einer guten Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB durch
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7,50 m und der Firshöhen auf max. 11,50 m
- Begrenzung der überbauten Flächen durch die Festlegung einer GRZ (= Grundflächenzahl) von max. 0,35 entsprechend der relevanten Umgebungsbebauung, und einer Gesamtversiegelung auf max. GRZN mit ca. 0,65 – 0,70
- Begrenzung der baulichen Dichte durch die Festlegung einer Geschoßflächenzahl von max. 0,70.

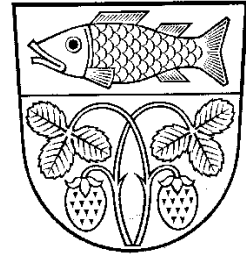
### **Beschluss:**

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den künftigen Planbereich wird nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als Satzung beschlossen.

Nach eingehender Rechtsberatung ersetzt diese Satzung die am 13.05.2015 beschlossene Satzung über die Veränderungssperre.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

## Gemeinde Feldafing



## Veränderungssperre

Bebauungsplan Nr. 75 für den Bereich  
„Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“  
Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/67/T, 562/75, 562/71, 562/28

08157 / 9311-60 (Frau Spreen)  
08157 / 9311-27 (Herr Karl)

---

### A Anlass

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor. Das Vorhaben sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Überschlägig beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) des Vorhabens ca. 0,59 (Bestand hier: ca. 0,23), die GFZ beträgt ca. 1,18. (Bestand hier: 0,30).

Die Gesamtversiegelung beträgt überschlägig etwa 0,88, was die Höchstgrenzen von § 19 (4) BauNVO überschreitet.

Trotz 23 Wohnungen ist der zwingend erforderlich private Kinderspielplatz nicht eingeplant. Das Bauvorhaben, das direkt neben dem aufwendig sanierten ehem. Bahnhof, heute Rathaus (Baudenkmal) liegt, fügt sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein und ist geeignet, bodenrelevante städtebauliche Spannungen auszulösen.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ beschlossen. Die vorliegende Planung widerspricht den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) für eine wünschenswerte Entwicklung des hochwertigen Geländes um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld.

---

## B Satzungstext

### **Satzung über die Veränderungssperre**

in Feldafing für den Bereich Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff, Bahnhofstraße“ betreffend Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/75, 562/67/T, 562/28, 562/71. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing erlässt auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich und Ziele**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beigefügten Plan rot umgrenzte Gebiet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

#### **Ziele der künftigen städtebaulichen Entwicklung lt. Aufstellungsbeschluss sind**

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunktswfunktion am S-Bahn-Haltepunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „Westentaschenpark“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung
- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses



- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung, jedoch maßstäbliche Dimensionierung der Neubauten im Sinne einer guten Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB durch
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7,50 m und der Firsthöhen auf max. 11,50 m
- Begrenzung der überbauten Flächen durch die Festlegung einer GRZ (= Grundflächenzahl) von max. 0,35 entsprechend der relevanten Umgebungsbebauung, und einer Gesamtversiegelung auf max. GRZ<sub>N</sub> mit ca. 0,65 – 0,70
- Begrenzung der baulichen Dichte durch die Festlegung einer Geschosßflächenzahl von max. 0,70.

## **§ 2**

### **Inhalt und Rechtswirkungen**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gem. § 14 Abs. 1 BauGB
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher genehmigten ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB ).

## **§ 3**

### **Inkrafttreten und Geltungsdauer**

- (1) Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- (2) Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 dieser Satzung genannte Gebiet rechtverbindlich wird.
- (4) Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zustellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.  
Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr, und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat die Satzung am 08.09.2015 beschlossen.

Feldafing, den

Anton Maier  
Zweiter Bürgermeister

**Beschluss:**

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

---

---

**TOP 4 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße";  
Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Anlage zu TOP 4**

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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.06.2015 mit Frist zum 27.07.2015 insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 23.06.2015 bis zum 27.07.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**4 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) E.ON Bayern AG (Bayernwerk), Weilheim
- (3) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Herrsching
- (4) Freiwillige Feuerwehr Feldafing

**5 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Energie Südbayern, Weilheim

- (3) Gemeinde Pöcking
- (4) Landratsamt Starnberg, Unterer Immissionsschutz
- (5) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

**Von 3 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Abwasserverband Starnberger See

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

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Bader vom 20.07.2015**

1.	Der in der Planzeichnung festgesetzte Garagenbauraum entspricht nicht der bereits bestehenden Garage (Bestand ca. 10 m Länge; Festsetzung ca. 6 m Länge). Der zu pflanzende (nördliche) Baum befindet sich innerhalb der bestehenden Garage. Wir bitten deshalb, den Garagenbauraum an die bestehende Garage anzupassen und den zu pflanzenden Baum zu versetzen.	Zu 1.: Die Garage wird im Bestand noch redaktionell übernommen und der Bauraum für GA wird angepasst.
2.	Auch hinsichtlich des zweiten zu pflanzenden Baumes bestehen Bedenken, da dieser in der geplanten und bestehenden Garagenzufahrt festgesetzt ist.	Zu 2.: Der südliche Baum entfällt, der nördliche wird noch etwas nach Nordwest außerhalb des Stauraums verschoben.
3.	Das Planzeichen „karierte Fläche“, „WG“ ist missverständlich. In welchem Bereich darf nur eine WH von 3 m realisiert werden? Diesseits oder jenseits der Perlschnurlinie? Welche Wandhöhe darf ansonsten realisiert werden. (Ein Vollgeschoss hat keine Höhe, auch nicht 3,50 m).	Zu 3.: Die Wintergartenfläche (Planzeichen WG) wird noch redaktionell als karierte Fläche begrenzt auf den Bereich südwestlich der Perlschnur mit dem Einschrieb „I / PD“. Innerhalb dieser Fläche wird die Wandhöhe auf der Traufseite (= Südwestseite) mit 3 m festgelegt. Damit ist Klarheit geschaffen.
4.	Die Festsetzung 2.12 sollte präzisiert werden: „max. zul. 1 Vollgeschoss“.	Zu 4.: Die Festsetzung Ziff. 2.12 wird noch redaktionell mit „max.“ zul. 1 Vollgeschoss präzisiert.
5.	Die Aussage der Festsetzung 3, 2ter Teil lautet: Die GFZ darf auf max. 0,21 überschritten werden. Ist dies so gewollt? Hintergrund dieser Frage ist, dass es diverse Bauteile gibt die auf die GRZ, nicht jedoch auf die GFZ angerechnet werden.	Zu 5.: In Festsetzung Ziff. 3. wird der 2. Halbsatz „dies gilt ebenso für die max. zul. GFZ“ noch redaktionell gestrichen.

**2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Schramm vom 08.07.2015**

	<p>Die in der Begründung wiedergegebene Stellungnahme unseres Amtes wurde durch einen wasserwirtschaftlichen Hinweis berücksichtigt. Aus diesem Grund wird deutlich, dass die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist.</p> <p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2015 besteht Einverständnis.</p>	<p>Die Hinweise des WWA Weilheim werden begrüßt.</p>
--	--	--

### 3. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 02.07.2015

1.	<p>Die Gemeinde Feldafing ändert den bestehenden Bebauungsplan um die zulässigen Grundflächen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>	<p>Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Durch diese Änderung werden keine für den AV Starnberger See relevanten Veränderungen vorgenommen. Es bestehen seitens des AV Starnberger See keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	

#### Beschluss:

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

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung.

##### **Beschlussvorschlag 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- die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „**Westlich der Zugspitzstraße**“ für das Grundstück Fl.Nr. 470/13 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 26.05.2015, redaktionell ergänzt am 08.09.2015 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

**Beschluss 1:**

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

**Beschluss 2:**

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

---

---

TOP 5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg/Trendelstraße/St  
2063"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

**Sachverhalt:**

**Anlage zu TOP 5**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.06.2015 mit Frist zum 17.07.2015 insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 16.06.2015 bis zum 17.07.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**4 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:**

- (5) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (6) E.ON Bayern AG (Bayernwerk), Weilheim
- (7) Polizeiinspektion Starnberg
- (8) Freiwillige Feuerwehr Feldafing

**5 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) Energie Südbayern, Weilheim
- (8) Gemeinde Pöcking
- (9) Landratsamt Starnberg, Unterer Immissionsschutz
- (10) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

**Von 3 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (4) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (5) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (6) Abwasserverband Starnberger See

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

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Bader vom 17.07.2015**

1.	Für die Festsetzung B 2 Halbsatz 2 besteht keine Rechtsgrundlage. Materiell rechtlich ergibt sich dieser bezweckte Inhalt bereits aus § 19 BauN-VO.	Zu 1.: In Ziff. B.2. entfällt der 2. Halbsatz ersatzlos.
2.	Der Hinweis D 2 sollte als Festsetzung aufgenommen werden, da dann die Abstände der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze und die Größe der Baugrenzen selbst exakt bestimmt sind.	Zu 2.: Der Hinweis D.2 (= Vermassung) wird noch redaktionell in die Festsetzungen übernommen.
3.	Wir regen an, dass die westliche Baugrenze weiter von den zu erhaltenden Buchen abrückt, Aufgrund des sehr kleinen Abstands ist zu befürchten, dass die Buche während der Bauarbeiten geschädigt wird. Weiterhin verschattet die Buche die zukünftige Bebauung massiv.	Zu 3.: Die Baugrenze wird im Bereich der zu erhaltenen Buche noch redaktionell etwas abgerückt auf die Baukante der alten Seidlvilla.
4.	In der Begründung auf Seite 4 letzter Absatz wird hinsichtlich des Verfahrens § 13 BauGB zitiert, im Absatz davor wird auf § 13 a BauGB abgestellt, ebenso auf der Planzeichnung. Im Anschreiben zur Beteiligung wird weder auf § 13 BauGB noch auf § 13 a BauGB abgestellt, sondern auf § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Wir bitten dies zu vereinheitlichen, wobei wir derzeit davon ausgehen, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt wurde. Die korrekte Angabe des gewählten Verfahrens ist wichtig, da sich hieraus unterschiedliche rechtliche Konsequenzen ergeben.	Zu 4.: Im Plan und in der Begründung wird noch einheitlich das Verfahren auf § 13 a BauGB bezeichnet.  +
5.	Wir bitten, das in der Planzeichnung gewählte Symbol für die Geschossigkeit, das –zumindest in dem uns vorliegendem Maßstab- schwer lesbar ist, redaktionell zu ändern. Anstatt: II/ WD besser: II / WD	Zu 5.: Das gewählte Plansymbol II / WD wird noch verdeutlicht dargestellt (Abstände!).

**2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Schramm vom 06.07.2015**

	In unserer Stellungnahme vom 20.12.2012 hatten wir uns bereits in	Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans wird hinsichtlich wasserwirt-
--	---	---

	<p>wasserwirtschaftlicher Hinsicht grundsätzlich zustimmend geäußert, soweit eine ordnungsgemäße siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung gegeben ist. Erwartet wurde dabei, dass zumindest die bestehenden Verhältnisse zur Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung in wenigen Sätzen in Ziffer 2.2 „Weitere Randbedingungen“ in der Begründung angesprochen werden. Wir bitten dies noch einzufügen.</p> <p>Sofern bei der siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung im Bestand keine Probleme vorliegen, besteht Einverständnis mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.03.2015.</p>	<p>schaftlicher Sicht noch ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehenden Verhältnisse zur Wasserversorgung,</li> <li>- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung).</li> </ul>
--	--	--

### 3. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 17.06.2015

1.	<p><b>Veranlassung</b></p> <p>Im Planbereich Fl.Nr. 223/11 liegt der Gemeinde erneut vom Grundeigentümer ein Antrag vor, die bestehenden Festsetzungen zu ändern. Die Änderungen berühren ggf. auch die Grundzüge des Bebauungsplans, da das Bestandsgebäude nunmehr aufgrund seines mitgeteilten schlechten Bauzustands abgebrochen werden soll, die beiden Baufenster zu einem großflächigen Neubau zusammengefasst und in der Mitte des Baugrundstücks situiert werden sollen. Entstehen soll nach dem Wunsch des Bauherrn eine zweigeschossige Walmdachvilla mit mittelsteilem Dach unter 45°. Die Stellplätze für die 5 WE (vorauss. 10 Stück) werden kompakt in einer Tiefgarage untergebracht.</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Die Gemeinde Feldafing unterhält über den Abwasserverband Starnberger See ihre Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem der Gemeinde Feldafing entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Nie-</p>	<p>Zu 2.2 Abwasserentsorgung:</p> <p>Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p>

2.1	<p>derschlagsereignissen.</p> <p><b>Schmutzwasserbeseitigung</b> Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. Häuslichem Abwasser. Der Anschluss ist über den in der Trendelstraße liegenden Schmutzwasserkanal DN 250 sicherzustellen. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor. Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers in den Vorfluter (Würm) sicherstellt. Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Verfahren daher als entwässerungstechnisch gesichert.</p>	<p>Zu 2.2. Schmutzwasserbeseitigung: Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p>
2.2	<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> Bei den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 36 wird gefordert, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Bevor die Erschließung bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann, sind Nachweise bezüglich der Versickerungsfähigkeit durchzuführen und eine abschließende Planung aufzustellen. Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist der Anschluss über den in der Trendelstraße liegenden Niederschlagswasserkanal DN 250 sicherzustellen. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans muss die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt</p>	<p>Zu 2.3 Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung aufgenommen. In den Hinweisen Ziff. D. der Bebauungsplansatzung wird noch redaktionell aufgenommen: <i>„Bevor die Erschließung bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann, sind Nachweise bezüglich der Versickerungsfähigkeit durchzuführen und eine abschließende Planung aufzustellen. Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist der Anschluss über den in der Trendelstraße liegenden Niederschlagswasserkanal DN 250 sicherzustellen.“</i></p>



	<p>und geplant werden, da nur so spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden können.</p> <p>Den eingereichten Unterlagen liegen keine Angaben über die Sickerfähigkeit des Untergrunds bei. Von Seiten der Niederschlagswasserbeseitigung gilt das Vorhaben auf Basis der eingereichten Unterlagen als entwässerungstechnisch gesichert.</p>	
--	--	--

**4. Herr Manfred Schlumprecht, Trendlstraße 9, 82340 Feldafing, vom 21.08.2015**

	<p>Bezugnehmend auf die in o.a. Sache geführten Telefonate übersende ich Ihnen hiermit meinen Antrag auf Verschiebung des Baufensters nach Südwesten.</p> <p>Die Verschiebung ist auf dem beiliegenden Plan farblich dargestellt und soll in dem Maß erfolgen, dass der auf dem Grundstück derzeit aufstehenden Gebäudeteil „Gerätehaus“ innerhalb des neuen Baufensters liegt. Das Baufenster soll in seiner Größe unverändert bleiben. Ich bitte Sie die Änderung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung ging außerhalb der Auslegungsfrist ein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verschiebung des gesamten Baufensters wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, und zwar aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baufenster war im Ausgangsbebauungsplan i.d.F. vom 07.11.2000 mit GR 150 qm eingetragen, 3 WE und N 220 qm.</li> <li>- Durch ein „Zuhause im östlichen Grundstücksbereich wurde die zulässige Grundfläche dann um 115 qm vergrößert, allerdings in zwei maßstäblichen Gebäuden.</li> <li>- Durch die vom Eigentümer beantragte Zusammenfassung entsteht ein wesentlich massiveres Gebäude mit einer zusammenhängenden Grundfläche von 265 qm.</li> <li>- Bereits im Ausgangsbebauungsplan betrug – wohl auch im Hinblick auf das begrünte „Villengebiet“ der Abstand der Baufenster zur Grundstücksgrenze regelmäßig zwischen 5 und 6 m.</li> <li>- Durch die nunmehr beantragte Verkürzung von 5 m auf 3 m entstünden an der südlichen Grundstücksgrenze in jedem Fall „beengte“ Verhältnisse, die den Vertrauensschutz des alten Bauungsplan zu wenig berücksichtigen würden. Ebenso wäre eine angemessene Bepflanzung im verbleibenden 3 m Mindestabstandsstreifen</li> </ul>
--	---	--

		<p>mit dem Villengebiet angemessenen großkronigen Bäumen nicht mehr möglich.</p> <p>Redaktionell werden aber noch folgende Änderungen vorgenommen: Um ggf. auch den Bestandsbau der alten Seidl-Villa direkt an der Trendelstraße zu erhalten –was städtebaulich besonders zu begrüßen wäre als Besonderheit des Villengebietes– wird der <u>bestehende Anbau</u> noch mit einer Baugrenze umgeben.</p> <p>Die bestehende Villa wird ebenfalls mit einer separaten Baugrenze umgeben und so fixiert, dass diese Baugrenze nur zur Anwendung kommen kann bei Erhaltung der alten Seidl-Villa (§ 9 Abs. 2 BauGB); die dortige Grundfläche ist auf die Gesamtgrundfläche anzurechnen. Das Planzeichen „zu beseitigende Gebäude“ entfällt hier.</p>
--	--	---

GRin Bergfeld zeigt sich sehr erfreut, dass unter Umständen der Erhalt der Seidl-Villa doch in Betracht gezogen wird. Dies ergibt sich aus den redaktionellen Änderungen in den letzten beiden Absätzen dieser Abwägung.

### Vorschlag zu den Beschlüssen:

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

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

#### **Beschlussvorschlag 2:                    *Satzungsbeschluss***

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 i.V. mit § 13 a BauGB des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „**Ahornweg / Trendelstraße**“ für das Grundstück Fl.Nr. 223/11 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 18.03.2015, redaktionell ergänzt am ..08.09.2015 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung erst dann öffentlich bekannt zu machen, wenn der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung durch Sickerversuche gesichert wurde (vorherige Ausfertigung erforderlich).

**Beschluss 1:**

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

**Beschluss 2:**

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

---

---

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses; Höhenbergstr. 7, Fl.Nr. 218/34**

**Sachverhalt:**

Die neuen Eigentümer des Anwesens Höhenbergstraße 7, Fl.Nr. 218/34 planen den Abriss des bestehenden Einfamilienhauses samt Nebengebäuden, da das Objekt nicht mehr zeitgemäßem Wohnen entspricht. An gleicher Stelle soll ein großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen. Das abzureißende Gebäude ist zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Der geplante Neubau sieht im Dachgeschoss lediglich ein „Turmzimmer“ vor und bleibt in der Höhenentwicklung ca. 2,0 m unter dem Bestand.

Die Höhenbergstraße 7, Fl.Nr. 218/34 liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei einer Grundstücksgröße von 2434 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer überbauten Fläche von insgesamt ca. 364 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,149. Die Umgebungsbebauung weist eine GRZ von 0,19 bis 0,44 auf und besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wandhöhe des geplanten Objekts beträgt 6,54 m im Obergeschoß und 9,21 m im aufgesetzten Laternengeschoss. Die Firsthöhe liegt bei 10,00 m und bleibt wie oben erwähnt ca. 2,00 Meter unter dem Höhenniveau des Bestandsgebäudes. Das Untergeschoss wird in das Gelände eingegraben und ist kein Vollgeschoss, ebenso das Laternengeschoss im DG.

An der Nordseite des Grundstücks entsteht eine Doppelgarage mit Fahrradabstellraum und den Maßen 8,48 m x 7,48 m bei einer Wandhöhe von 3,0 m und einer Firsthöhe von 4,08 m.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert, die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt laut vorgelegtem Sickertest auf dem Grundstück.

Die beiliegende Fotodokumentation zeigt einige Beispiele von genehmigten Laternengeschossen bzw. zurückgesetzten Dachgeschossen in der näheren Umgebung.

Aus Sicht der Gemeinderäte fügt sich die vorliegende Planung architektonisch nicht in die umliegende Bebauung ein. In diesem sensiblen Bereich sollte entsprechend der Festsetzungen im Flächennutzungsplan eine lockere, stark durchgrünte Bebauung erfolgen, die den Villencharakter stärkt, auch in Bezug auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene und unter Denkmalschutz stehende Bernheimer-Villa.

GRin Bergfeld beantragt deshalb, den TOP nochmals im Gesamtgemeinderat beraten zu lassen.

GRin Klug stellt den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 218/7, 218/33, 218/34, 218/35 und 218/36.

GRin Bergfeld zieht Ihren Antrag auf Vertagung in den Gesamtgemeinderat darauf hin zurück.

2. Bgm. Maier stellt folgendes zur Abstimmung:

***Soll für die Flr.Nrn. 218/7, 218/33, 218/34, 218/35 und 218/36 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen ?:***

**Beschluss:**

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

2. Bgm. Maier stellt fest, dass für die Fl.Nrn. 218/7, 218/33, 218/34, 218/35 und 218/36 ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

2. Bgm. Maier bringt den vorliegenden Bauantrag zur Abstimmung:

**Beschluss:**

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

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

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>1</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>5</b>

---

---

**TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Garage und eines Gartenhauses; Seestraße 4, Fl.Nr. 127**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant, den Neubau einer Garage und eines Gartenhauses auf der Westseite des Grundstücks Seestraße 4, Fl. Nr. 127.

Die Garage hat eine Grundfläche von 68,08 m<sup>2</sup> und bietet Platz für 3 Autos. Die Abmessungen betragen 10,49 m x 6,49 m. Die Wandhöhe beträgt 3,15 m und die Firsthöhe 5,12 m.

Das geplante Gartenhaus ist 5 m lang und 4,80m breit und weist somit eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> auf. Die Wandhöhe beträgt 2,4 m und die Firsthöhe 3,47 m.

Bei der Garage und dem Gartenhaus ist die Dachform ein Walmdach.

GRin Bergfeld informiert, dass es sich bei den Planern des Vorhabens um renommierte Gartenbauarchitekten handelt.

Für GRin Klug passen sich die geplanten Gebäude sehr gut an die aufwendig sanierte Maffei-Villa an.

Bgm Maier stellt fest, dass auf dem Grundstück ohnehin die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Garage und eines Gartenhauses auf dem Grundstück Seestraße 4.

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

---

---

**TOP 8     Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau einer Wohnung mit Errichtung eines Treppenaufganges und eines Quergiebel; Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit derzeit zwei Wohneinheiten.

Die Antragsteller planen, die Ausweisung einer weiteren Wohnung in der ungenutzten Scheune im 1. OG sowie im DG des Bestandsgebäudes Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031. Die Erreichbarkeit der neuen Wohneinheit soll über eine separate Außentreppe an der Ostseite gewährleistet werden. Im Zuge des Anbaus der Außentreppe entsteht ein Balkon mit 20,87m<sup>2</sup>.

An der Südseite ist ein weiterer Quergiebel mit einer Breite von 3,5m und Satteldach für den beantragten neuen Wohnbereich vorgesehen. Zudem sind an der Nordseite 3 neue Dachgauben mit einer Breite von 2,5 m geplant.

Der Bau-, Verkehrs-, und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.04.2015 das gemeindliche Einvernehmen, für folgende Maßnahmen, im Rahmen eines Vorbescheids erteilt:

- den Umbau der ungenutzten Scheune,
- den Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit,
- den Anbau einer Außentreppe an der Ostseite,
- den Bau eines Quergiebels an der Südseite des Bestandsgebäudes.

Der Vorbescheid liegt derzeit noch zur Prüfung dem Landratsamt Starnberg vor. Nach Auskunft des Landratsamtes bestehen keine Einwände gegen den Vorbescheid und der Bauantrag kann im Bauausschuss behandelt werden.

GRin Bergfeld stellt fest, dass durch den Einbau der Gauben der Charakter des Hauses erhalten bleibt und im Ortsteil mehrere Häuser mit Dachgauben vorzufinden sind.

### **Beschluss:**

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

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

---

---

## **TOP 9      **TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines EFH mit Unterflurparker; Änderung Überdachung Dachterrasse; Neindorffstr. 3, Fl.Nr. 296/17****

### **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.

Der Bau-, Verkehrs-, und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.06.2015 das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Tekturantrag nicht erteilt, da das Ambiente um die alte Villa Menke und den Bernheimerplatz durch „die klobige Bausubstanz“ stark beeinträchtigt wird. Zudem ist das Vorhaben ohne vorherigen Tekturantrag durch den Bauherrn entgegen dem genehmigten Bauantrag erweitert worden.

Mit Schreiben vom 18.08.2015 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde und diese Entscheidung als rechtswidrig im Sinne des Art. 67 Abs. 1 BayBO angesehen wird (siehe beiliegendes Schreiben). Als Begründung gibt das Landratsamt an, dass ästhetische Eindrücke, wie zum Beispiel klobig, kein Kriterium des Einfügens im Sinn des Gesetzes ist. Auch spielt für die Genehmigung keine Rolle, dass zuvor eine andere Ausführung genehmigt wurde.

Die Gemeinde wird gebeten erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder entscheidungsrelevante Gründe im o. g. Sinn mitzuteilen, da ansonsten vom LRA das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wird.

Nach eingehender Diskussion wird festgestellt, dass durch die Verbreiterung der Überdachung die Abstandsflächen eingehalten werden. Vorkommnisse wie vor beschrieben können künftig nur im Rahmen von Bauleitplanungen vermieden werden.

Das gemeindliche Einvernehmen soll in diesem Fall vom LRA Starnberg ersetzt werden.

### **Beschluss:**

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

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>2</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>4</b>

---

---

### **TOP 10    Bauvoranfrage; Erhöhung einer Ampel an bestehendem Gebäude; Seestraße 20, Fl.Nr. 164/2**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Seestraße 20 liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

Der Antragsteller plant, das Zeldach / Walmdach im Bereich des Turmzimmers / Ampel um ca. 1,55 m anzuheben um zusätzlichen Wohnraum für die Familie zu schaffen. Die Belichtung des neuentstandenen Wohnbereichs erfolgt durch die bestehenden Dachgauben, die mit angehoben werden sollen

Mit Beschluss vom 05.08.2014 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zum Antrag auf Erhöhung eines Dachgeschosses in der Seestraße 13 um 2,0 Meter das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das nunmehr beantragte Vorhaben fügt sich nach Maß und Nutzung städtebaulich in die umliegende Bebauung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen.

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





Wichtigstes Ziel für den Änderungsbereich ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Bootsbaubetriebes am Standort Possenhofen. Die derzeitige Werkhalle befindet sich in den direkt am See liegenden Gebäuden des Betriebes. Die Flächen reichen jedoch nicht aus um den Betrieb langfristig zu sichern. Daher soll die Werkhalle verlagert werden und in Form einer Erweiterung an die bestehende Halle errichtet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird die Gemeinde Feldafing um Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

GRin Klug findet den geplanten Baukörper zwar sehr groß, nachdem er aufgrund der Lage vom See nicht erkennbar ist, kann der Antrag jedoch befürwortet werden.

### **Beschluss:**

Gegen die Planungen 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 13    Bekanntgaben / Sonstiges**

GR Hansel bittet, den Verkehrsspiegel an der Bahnhof-Westseite frei zu schneiden.

GRin bemängelt die übelriechende Bahnunterführung, die Verwaltung wird gebeten mit der Bahn Kontakt aufzunehmen.

GRin Klug bittet, den Eigentümer der Koempelstraße 40 nochmals zum Heckenrückschnitt aufzufordern.

GR Himmelstoß erinnert nochmals an die Markierung des Kirchplatzes. Die Verwaltung teilt mit, dass bei der Fa. Bremicker bereits ein Angebot angefordert worden ist.

Gefertigt:

Hans Karl

Genehmigt:

Anton Maier  
2. Bürgermeister