



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 15.03.2016 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.35 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH Ab TOP 2

Abwesend waren:

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.02.2016
2. Vereinfachte Änderung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 "Westlich der Bahnhofstraße"; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
3. Vereinfachte Änderung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 "Östlich der Bahnhofstraße"; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
4. 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Kreissaltenheim Schloss Garatshausen" gemäß § 13 a BauGB; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Trinkwasser-Hochbehälters mit 2 x 2.500 m³ Volumen und Technikgebäude; Nähe Kalvarienberg, Fl.Nrn. 627, 628
6. Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG; Neufassung des Änderungsbeschluss vom 12.04.2011 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Seewiesstraße / Am Jägerberg"
7. Bekanntgaben / Sonstiges

Ziel der Bauleitplanung war die Belebung der Bahnhofstraße durch Geschäfte, Büros, Praxen etc.. Nach Ansicht des Gremiums müsse der Charakter des Mischgebiets des-halb unbedingt erhalten bleiben, da Gewerbe / Geschäfte für den Ort wichtig seien und Infolgedessen auch eine Reduzierung der festgesetzten Gewerbefläche nicht vorstellbar wäre. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Ziele der Bauleitplanung nicht mehr erreichbar.

Weiterhin wird angeregt, noch Lösungen für die beengte Parkraumsituation in diesem Bereich zu erarbeiten.

Beschluss

Beschluss 1: Aufstellungs/Änderungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlich der Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wird somit nicht stattgegeben !

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Plan/Satzungsentwurf zur vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlich der Bahnhofstraße“ nach § 13 BauGB in der Fassung vom 15.03.2016 sowie die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Nachdem dem Antrag auf die vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht stattgegeben wurde, erfolgt zum Beschlussvorschlag 2 keine Abstimmung.

TOP 3 Vereinfachte Änderung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 "Östlich der Bahnhofstraße"; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss

--Sachverhalt:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wird somit nicht stattgegeben !

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Plan/Satzungsentwurf zur vereinfachten Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich der Bahnhofstraße“ nach § 13 BauGB in der Fassung vom 15.03.2016 sowie die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Nachdem dem Antrag auf die vereinfachte Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht stattgegeben wurde, erfolgt zum Beschlussvorschlag 2 keine Abstimmung.

**TOP 4 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51
"Kreislaltenheim Schloss Garatshausen" gemäß § 13 a BauGB;
Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Seit der Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme hat sich gezeigt, dass die Anzahl der Parkplätze nicht ausreicht. Regelmäßig werden Beschwerden seitens der Bewohner der Schlossparkresidenz und deren Besucher geäußert wegen fehlender Stellplätze.

Angehörige der durchschnittlich 165 Bewohner im Pflegebereich und die Mitarbeiter des Roten Kreuzes (über 100) beklagen sich regelmäßig, dass nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Ausweichplätze gibt es in der Umgebung nur unzureichend und für viele ältere und mobilitätseingeschränkte Angehörige sind diese zu weit entfernt.

Selbst im Winter, wenn der Parkplatz nicht von ortsfremden Besuchern des Starnberger Sees frequentiert wird, reichen die Plätze nicht mehr aus. Im Sommer ist die Situation noch viel schlechter. Aus genannten Gründen soll im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung die Stellplatzflächen erweitert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „BRK (Kreislaltenheim) Schloss Garatshausen“, Fassung vom 07.06.2011, ist am 24.08.2011 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die im westlichen Bereich des Neubaus gelegenen Stellplätze sollen aufgrund des enormen Parkdrucks um 14-16 Plätze erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, und zwar aus folgenden Gründen:

Durch die vorhandenen privaten Verkehrsflächen bei der Stellplatzanlage können etwa 16 Stellplätze günstig neu geschaffen werden mit ca. 205 qm reinen Stellplatzflächen.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und sie greift nur wenig in die vorhandenen großen Grünflächen ein. Erhaltenswerte Bäume werden nicht beeinträchtigt. Als grünordnerischer Ausgleich sollen 3 heimische großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Das Orts- und Landschaftsbildes wird nicht nennenswert beeinträchtigt.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Soweit wegen der Stellplatzenerweiterung die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes betroffen sind, wird auf § 13 a BauGB verwiesen. Die

Die Planung sieht den Neubau eines Hochbehälters mit 2 Speicherbehältern aus Edelstahl auf den Fl.Nrn. 627 und 628 vor. Jeder Behälter hat ein Volumen von 2.500 m³ bei einem Durchmesser von 20 Metern und einer Höhe von 8,30 Metern. Die Speicherbehälter werden umgeben von einem Technikgebäude mit den Grundmaßen 44,80 m x 22,80 m bei einer Traufhöhe von 7,54 Metern. Für tragende Wände und Stützen werden Stahlbeton, Stahl und Holz gewählt, die Außenverkleidung erfolgt in Lärchenholz.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser oder der Abwasserwirtschaft dient. Das Vorhaben fällt somit unter die sonstigen privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 - 8 BauGB.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Trinkwasser-Hochbehälters mit Technikgebäude auf den Fl.Nrn. 627 und 628.

Die Einrichtungen sind jedoch -unabhängig der Kostenfrage- soweit technisch möglich in das Erdreich zu verbauen.

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

TOP 6 Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG; Neufassung des Änderungsbeschluss vom 12.04.2011 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Seewiesstraße / Am Jägerberg"

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 12.04.2011 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Seewiesstraße / Am Jägerberg“ gefasst.

Anlass war ein Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 407 das Grundstück aus dem bestehenden Bebauungsplangebiet herauszunehmen. Der Grundstücksbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat sich herausgestellt, dass die Planung grundsätzlich entgegen den Erfordernissen der Raumordnung steht. Das Plangebiet liegt im FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ und überlagert das Biotop „Magerwiesenbrache am Jägerberg westlich von Feldafing“. Das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See“ und westlich angrenzende Gebiete grenzt an das Planungsgebiet an. Auf Grund des mehrfachen gesetzlichen Schutzes handelt es sich um einen besonders schützenswerten Landschaftsteil, der nach LEP B VI 1.5 (Z) grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollte.

Voraussetzung für die Weiterführung des Verfahrens war die Klärung der naturschutzrechtlichen Belange mit den einzelnen Fachstellen. Nach Überprüfung der Vegetationstypen stellte sich heraus, dass der nördliche Teil des Flurstücks keine hochwertigen Bestandstypen aufweist.

Allerdings ist eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG für gesetzlich geschützte Biotope auf dem Flurstück 407 Gemarkung Feldafing erforderlich. Die Unterlagen wurden jetzt vom

Planungsbüro Joseph Wurm Landschafts-Architekt erstellt und zum Teil mit den Fachbehörden abgestimmt.

Eine abschließende Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange kann erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Dazu sind die vorliegenden Ergebnisse in die 4. Bebauungsplanänderung mit einzuarbeiten. Auf Grund des geänderten Sachverhaltes sollte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss eine Neufassung des Änderungsbeschlusses vom 12.04.2011 beschließen. Dieser ersetzt dann den ursprünglichen Beschluss zu 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Seewiesstraße / Am Jägerberg“.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stellt die Gemeinde Feldafing einen Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Seewiesstraße / Am Jägerberg gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, um auf der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 407, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt, ein Baurecht zu schaffen.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme der Planungskosten zu schließen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Dieser Beschluss ersetzt den Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2011.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt zu überprüfen, ob die Einzäunung des Landschaftsschutzgebiet rechtlich zulässig ist.

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

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim