



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 01.08.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin
Hansel, Günter
Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister
Klug, Eva
Eiling-Hütig, Ute Dr.
Stängl, Johanna

Abwesend waren:

Maier, Anton 2. Bürgermeister
Schultheiß, Nandl
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 27.06.2017
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.07.2017
3. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich der Aumillerstraße"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
4. Errichtung eines Stahlgittermastes für DFMG Deutsche Funkturm GmbH; Fl.Nr. 1118, Bahnlinie München-Mittenwald, Nähe Sprunglweg
5. Antrag auf Baugenehmigung; Einbau von 4 Dachgauben Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12
6. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Büro; Wielinger Str. 19a, Fl.Nr. 536
7. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens; Bahnhofstraße 36, Fl.Nr. 289/9
8. Erneuerung und Modernisierung der Heizungs- und Lüftungsanlage für die Turnhalle, Bücherei, Nachbarschaftshilfe und betreutes Wohnen, Vergabe der Anlagenprojektierung an ein Ingenieurbüro
9. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Pflanzenhauses; Bauraumverschiebung; Seestraße 16, Fl.Nr. 166
10. Bekanntgaben / Sonstiges

Bürgermeister Sontheim eröffnet die Sitzung. Er berichtet, dass ein Antrag einer Bürgerin auf Bauraumverschiebung für ein Pflanzenhaus in der Seestraße vorliegt und bittet um Aufnahme in die Tagesordnung
Die Gemeinderäte stimmen zu.

Der Antrag wird als TOP 9 in die Tagesordnung übernommen.

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 27.06.2017**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 27.06.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **7 für**
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.07.2017**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.07.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **7 für**
 0 gegen den Beschluss

**TOP 3 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich der Aumillerstraße";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

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 30.05.2017 mit Frist zum 05.07.2017 insgesamt 15 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 31.05.2017 bis zum 05.07.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

6 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Abwasserverband Starnberger See
- (3) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
- (4) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (5) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (6) Vermessungsamt Starnberg

5 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (2) Gemeinde Pöcking
- (3) Gemeinde Tutzing
- (4) Energie Südbayern, ESB
- (5) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)

Von 4 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (3) Bayernwerk AG, Penzberg
- (4) Deutsche Telekom Technik GmbH

Von 1 Privaten wurden Anregungen vorgebracht, dies sind

- (1) Frank und Brigitte Sachse, Aumillerstraße 10, 82340 Feldafing

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 14.07.2017

| | | |
|--|--|--|
| | <p>1. Welche anderen möglichen Nutzungen außer dem Wohnen rechtfertigen die WA-Festsetzung?</p> <p>2. Festsetzung A. 3: Aufgrund der Unbestimmtheit der „geringfügigen Überschreitung“ ist Teilsatz 2 unseres Erachtens nicht festsetzbar. Eine entsprechende Regelung ist bereits in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorhanden und wird damit automatisch Bestandteil des Bebauungsplans. Teilsatz 3 sehen wir dagegen als zulässige Regelung i.S.d. § 16 Abs. 5 BauNVO.</p> <p>3. Wir weisen darauf hin, dass aus Festsetzung A. 5 auch folgt, dass Garagen und Stellplätze nicht im</p> | <p>Zu 1.: Der Rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Umfeld des Geltungsbereich als WA dar. Nachdem Bebauungspläne regelmäßig aus dem FNP zu entwickeln sind, wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Zu 2.: Der 2. Teilsatz erhält redaktionell folgende Fassung: „...; auf § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird hingewiesen;...“</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Flächen für Garagen und Stellplätze wurden auf beiden Grundstücken festgesetzt.</p> <p>Zu 4.: In Ziff. A.6 wird das Wort „Ausnahme“</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Bauraum zulässig sind.</p> <p>4. Festsetzung A. 6: Der Begriff „Ausnahme“ sollte hier vermieden werden, solange keine Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB gemeint ist. Die Rechtsgrundlage für die gesonderte GR für einzelne Bauteile sehen wir vielmehr auch hier in § 16 Abs. 5 BauNVO.</p> <p>5. Der Bereich, auf den sich der festgesetzte Wert der zulässigen GR-Überschreitung (A. 7) bezieht, ist das jeweilige Baugrundstück. Wie ist die Bezugnahme auf A. 3, A. 4 und A. 5 gemeint?</p> <p>6. Auch wenn der geplante Neubau des westlichen Gebäudeteils Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist, sollte der Bebauungsplan die Reihenfolge für die Bebauung der Grundstücke nicht vorschreiben. Wir empfehlen, Festsetzung A. 9 entsprechend umzuformulieren. Auch ist es ungewöhnlich, dass mit Hinweis C. 2 nur für eines der beiden Grundstücke ein Bebauungsvorschlag aufgenommen wurde, obwohl der Bebauungsplan beide umfasst.</p> <p>Der Begriff „kleinformatig“ unter A. 9 ist rechtlich zu unbestimmt und daher nur als Hinweis zu betrachten.</p> <p>7. Festsetzung A. 12: Vor „Dachaufbauten“ sollte noch das Wort „Weitere“ eingefügt werden.</p> <p>8. Als Bezugspunkt zur Höhenbemessung wird jeweils auf die OK FFB abgestellt; jedoch ist deren Abstand zum natürlichen Gelände nicht definiert.</p> <p>9. Die Festsetzungen A. 16 und A. 17 verweisen auf eine nicht vorhandene Ziffer C. 11. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>10. Die Festsetzung eines zu pflanzenden Baums ohne Standortfestlegung (A. 16) sehen wir kritisch. Wenn ein Baum an einer bestimmten Stelle</p> | <p>gestrichen; am Ende wird dann noch als Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 BauNVO genannt.</p> <p>Zu 5.: Die Worte „... den gem. Planzeichen A.3, A.4 und A.5 umgrenzten Bereich“ werden ersetzt durch die Worte „bezogen auf das jeweilige Baugrundstück“.</p> <p>Zu 6.: Der Satz „ bei Errichtung der östlichen Doppelhaushälfte ist diese profilgleich an den dann neu vorhandenen Bestand anzupassen“ wird noch wie folgt redaktionell umformuliert: „Doppelhaushälften sind profilgleich zu errichten.“</p> <p>Der Hinweis für die geplante westliche Doppelhaushälfte beruht auf dem Vorliegen einer ausgearbeiteten Baueingabepanung. Vom Eigentümer der östlichen Haushälfte wurde im Verfahren vorgetragen, dass diese Haushälfte erst kürzlich umfassen saniert wurde und daher auf absehbare Zeit von keinem Neubau ausgegangen werden kann.</p> <p>Das Wort „kleinformatig“ wird noch redaktionell gestrichen.</p> <p>Zu 7.: Vor dem Wort „Dachaufbauten“ wird noch das Wort „Weitere“ eingefügt.</p> <p>Zu 8.: In der Satzung wird der Abstand FFB zum natürlichen Gelände noch mit max. 0,30 m nachgetragen.</p> <p>Zu 9.: In A.16 und A.17 wird der Verweis mit C.9 noch richtig gestellt.</p> <p>Zu 10.: Die beiden zu pflanzenden Bäume (je eine pro Grundstück) werden noch lagemäßig fixiert.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>städtebauliche Zwecke erfüllen soll, muss er auch an dieser Stelle festgesetzt werden. Wenn das städtebauliche Ziel eine generelle Durchgrünung des Plangebiets ist, würde eine textliche Festsetzung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume ausreichen.</p> <p>Bei der Bewertung der städtebaulichen Vertretbarkeit der geplanten Gebäude ist entgegen der Auffassung unter Punkt 3.3 der Begründung außerdem der vorhandene, aber nicht festgesetzte Gehölzbestand unseres Erachtens nicht zu berücksichtigen; schließlich könnte dieser jederzeit beseitigt werden.</p> <p>11. Zur besseren Lesbarkeit des Plans bietet es sich an, A. 21 unter A. 18 zu integrieren.</p> <p>12. Festsetzung A. 22: Satz 2 hinsichtlich Abgrabungen ist verzichtbar, da Satz 1 Geländeänderungen bereits ausschließt.</p> <p>13. Zum Thema Versickerung: Die Formulierung unter Punkt 3.6 der Begründung lässt vermuten, dass die Festlegung von Versickerungsflächen verbindlich ist; jedoch sind diese nur als Hinweise in der Planung enthalten.</p> <p>Außerdem weisen wir auch bezüglich Punkt 5.2 der Begründung darauf hin, dass die Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung Teil der Erschließung und somit gemeindliche Aufgabe ist.</p> | <p>In Ziff. 3.3 wird der letzte Satz (Gehölzbestand) noch gestrichen.</p> <p>Zu 11.: Der Inhalt der Ziff. A.21 wird noch unter Ziff. A.18 aufgenommen.</p> <p>Zu 12.: In Ziff. A.22 entfällt Satz 2.</p> <p>Zu 13.: In der Begründung wird in Ziff. 3.6 statt dem Wort „festgelegt“ das Wort „dargestellt“ verwendet. Ausdrücklich wird aber noch auf ein aktuelles Urteil des BayVGH vom Urteil v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 hingewiesen, das auch für die Niederschlagswasserbeseitigung grundlegende Anforderungen formuliert und das Vorgehen dabei differenziert: <i>„Leitsatz 2: Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung darf die planende Gemeinde, soweit im Planungsverfahren keine Besonderheiten abzusehen sind, davon ausgehen, dass diesbezügliche Problemfragen in einer den konfligierenden Interessen gerecht werdenden Weise in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren gelöst werden können (amtlicher Leitsatz).“</i></p> |
|--|---|--|

2. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 04.07.2017

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserversorgung • Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>„Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <p>• Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>• Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | |
|--|---|--|

3. Deutsche Telekom Technik, Schreiben Frau Haupt vom 02.06.2017

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im . und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. | |
|--|--|--|

4. Bayernwerk AG, Schreiben Her Adelwart vom 12.06.2017

| | | |
|--|---|---|
| | Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. |
|--|---|---|

Privat:

1. Frank und Brigitte Sachse, Schreiben vom 07. 07.2017

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Uns ist es ein Bedürfnis dies aufzuschreiben: Wie Ihnen bereits in unseren Gesprächen mitgeteilt, ist der Abriss des Doppelhauses auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 439/8 mit anschließender neuer Bebauung, ein Vorhaben, dem wir insbesondere wegen des Abrisses sehr skeptisch gegenüber stehen, da wir im Jahre 2015 eine grundlegende Renovierung des Gebäudes vorgenommen und somit viel Geld investiert haben. Es wäre für uns einfacher gewesen, wenn die Familie Salomon uns rechtzeitig von ihrem Vorhaben unterrichtet hätte und nicht erst dann, nachdem wir mit der Renovierung fertig waren. Nun gut, natürlich möchten wir der Fam. Salomon nicht im Wege stehen, ihr Vorhaben zum Neubau eines Wohngebäudes zu verwirklichen, da wir erfahren haben, dass deren Doppelhaushälfte wohl nicht mehr renovierungswürdig ist. Nach Ablehnung des Bauantrages durch das Landratsamt Starnberg gehen wir davon aus, dass bei der Erstellung des Bebauungsplanes für nunmehr beide Grundstücke und der entsprechenden Begründung für die Bebauungsplanung Nr.79, berücksichtigt wurde, dass keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Grundstück 439/7, auch in Bezug der Werthaltigkeit entstehen, da wie bekannt, vorerst auf lange Sicht kein Neubau vorgesehen ist. In diesem Sinne haben wir zugestimmt und hoffen, dass das Gesamtbild beider Grundstücke ein Gutes sein wird.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis.</p> <p>Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Bauarbeiten (Abbruch, Aushub der Baugrube und Neubau) im Sinne einer guten Nachbarschaft zweckdienlich sein könnte. Dies gilt insbesondere auch bei Aushub der Baugrube und Errichtung eines Kellers auf dem benachbarten Doppelhausgrundstück.</p> |
|--|---|--|

Stand: 19.07.2017

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Nördlich der Aumillerstraße, Fl.Nrn. 439/8, 439/7“ einschließlich Begründung.

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

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- den Bebauungsplanes Nr. 79 „**Nördlich der Aumillerstraße, Fl.Nrn. 439/8, 439/7**“ in der Fassung vom 05.05.2017, redaktionell ergänzt am 01.08.2017 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

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

TOP 4 Errichtung eines Stahlgittermastes für DFMG Deutsche Funkturm GmbH; Fl.Nr. 1118, Bahnlinie München-Mittenwald, Nähe Sprunglweg

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1118 liegt im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität Gas, Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Die DFMG Deutsche Funkturm GmbH plant, baut, betreibt und vermarktet das Antennenträgerportfolio im Konzern der Deutschen Telekom AG.

Der Antragsteller plant, einen 41 m hohen Mast (35,0 m Mast + 6 m Aufsatz) auf ein Fundament von 2,0 m x 2,0 m zu bauen. Neben dem Mast soll die Systemtechnik mit den Abmessungen 3,1 m x 1,3 m und einer Zähleranschlusssäule errichtet werden. Der Neubau des Antennenträgers ist zur Versorgung des Gebietes um den Antennenträger mit mobiler Datenübertragung und GSM (Sprachübertragung) insbesondere der ICE Strecke erforderlich.

Der Aufstellort liegt neben der Bahnlinie München Mittenwald auf dem Grundstück der Deutschen Bahn und ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg Sprungweg erschlossen. Um die Zufahrt sicherzustellen soll der Feld- und Waldweg auf eine Breite von 3,5 m ausgebaut werden. Dabei kommt es in Teilbereichen zur Überbauung von Privatgrund. Eine Einverständniserklärung (dingliche Sicherung) für die Grundstücke liegt der Gemeinde nicht vor.

Die Standortbescheinigung für den Betrieb der Anlage wurde beantragt, jedoch noch nicht ausgestellt.

Die Gemeinderäte sehen die Höhe des Mastes kritischen. Nachdem die Zufahrt sichergestellt ist, sollte vom Antragsteller ein Skizze (Schnitt) eingereicht werden, die den Masten von der Weylerstraße aus zeigt.

Beschluss:

Grundsätzlich ist die Gemeinde mit der Errichtung eines Funkmasten einverstanden, allerdings kann das Einvernehmen, aufgrund der fehlenden Angaben und Unterlagen vorerst nicht erteilt werden.

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Einbau von 4 Dachgauben Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12

Sachverhalt:

Der Antragsteller sieht vor, im Dachgeschoss des Anwesens Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12 zur Wohnraumerweiterung 4 Dachgauben einzubauen. Die Gauben an der Nord-Westseite haben eine Breite von 2 m bzw. 3 m, erhalten eine Blecheindeckung mit einer Dachneigung von 5 °. Die Gauben an der Süd-Ostseite haben die Abmessungen von jeweils 2 m, ebenfalls mit Blecheindeckung und Dachneigung 5 °. Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die uneinsehbare Lage des Objekts im rückwärtigen Teil des Grundstücks kommen die Gauben städtebaulich nicht zum Tragen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 bereits über den Bauantrag beraten und den TOP aufgrund der Gestaltungsform der Schleppdachgauben verfragt.

Vom Architekten wurde folgende Begründung zur Ausführung als Schleppgaube eingereicht:

Die Dachgeschoßwohnung im Wohnhaus Höhenbergstr. 21 in Feldafing soll erweitert werden. Die notwendige Belichtung wird über 4 Dachgauben als „Schleppgauben“ gewährleistet.

Eine dieser Dachgauben im Nordwesten dient gleichzeitig als 1., notwendiger Fluchtweg. Die Ausbildung als „Schleppgaube“ und nicht als Satteldachgaube ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Die Satteldachgauben würden eine zusätzliche Höhe von ca. 1,20m erfordern. Sie würden dadurch den Dachfirst erheblich überragen und auch eine Erhöhung des Kamins erfordern.
- Die „Schleppgauben“ sind aus tragwerksplanerischer Sicht weniger aufwendig als Satteldachgauben.
- Die Dachanschnitte sind gegenüber denen der Satteldachgauben aus bauphysikalischer Sicht einfacher auszuführen.

Von den Gemeinderäten wird die Schleppdachgaube weiterhin kritisch gesehen.

Beschluss:

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

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

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Büro; Wielinger Str. 19a, Fl.Nr. 536

Sachverhalt:

Der Antragsteller sieht vor, am bestehenden Wohnhaus Wielinger Str. 19a im östlichen Bereich einen Anbau, bestehend aus EG und ausgebautem Dach als Nichtvollgeschoss zu errichten mit einem vorgelagertem, aufgeständertem Balkon. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der geplante Anbau soll mit den Abmessungen 6,00 m x 12,15 m ./.. 4,35 m x 1,85 m erfolgen. Die Wandhöhe des Vorhabens beträgt bergseits 2,96 m und talseits 3,92 m bei einer Firsthöhe von 6,95 m, was der Firsthöhe des Bestandsgebäudes entspricht. Die Dachneigung beträgt analog Bestand 30°.

Zur besseren Belichtung der Räume im Obergeschoss (WC/Bad) ist an der Nordseite eine Satteldachgaube mit einer Breite von 3,30 m, Ansichtshöhe 2,0 m, bei einer Dachneigung von 30 ° geplant.

Durch den Anbau ergibt eine zusätzliche Grundfläche von 64,85 m². Unter Zugrundelegung des Bestandsgebäudes ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 999 m² eine GR von insgesamt 250,18 m². Dies entspricht einer GRZ von **0,25**. Der Vergleich in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens (siehe Anlage) zeigt folgende Grundflächenzahlen:

| | | |
|---------------------|--------------|----------|
| Wielinger Str. 15, | Fl.Nr. 538 | GRZ 0,17 |
| Wielinger Str. 19, | Fl.Nr. 536/3 | GRZ 0,31 |
| Wielinger Str. 19 b | Fl.Nr. 536/2 | GRZ 0,28 |

Im Bereich des Bestandsgebäudes ist weiterhin die Umsetzung einer bestehenden Satteldachgaube (Breite 1,40 m, Ansichtshöhe 2,0 m) an der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. An deren Stelle soll eine Wiederkehr mit einer Breite von 6,10 m bei einer Wandhöhe von 1,86 m zur Steigerung der Wohnqualität entstehen. Durch den Bau der Wiederkehr ergibt sich an dieser Stelle eine Wandhöhe von 5,22 m sowie eine Firsthöhe von 6,45 m. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° gewählt. Der First der Wiederkehr sitzt 50 cm unter dem Hauptfirst bei 6,45 m.

Die vorgenannte Satteldachgaube (Breite 1,40 m, Ansichtshöhe 2,0 m) soll zur besseren Belichtung eines Büroraums im Altbestand auf die nordwestliche Dachseite umgesetzt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Aus Sicht der Verwaltung ist das Gesamtvorhaben insgesamt städtebaulich vertretbar, das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben „Anbau an bestehendes Wohnhaus, Errichtung einer Wiederkehr, Einbau von zwei Satteldachgauben“ auf Fl.Nr. 536, Wielinger Str. 19 a.

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

Nach Rücksprache mit dem Hersteller und einem Fachbetrieb, wird eine Abdichtung der Kessel aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen, da das Schadensbild zu groß sei. Des Weiteren ist die Regelung der Anlage für die heutigen Bedürfnisse und unterschiedlichen Nutzungen nicht mehr ausgelegt. Von den Hallenbenutzern werden immer wieder, hinsichtlich der Raumtemperatur, Beschwerden vorgebracht. Kurzfristig soll ein Fachbüro mit der Projektierung einer den heutigen Ansprüchen und auch technischen Vorgaben erfüllenden Heizungs- und Lüftungsanlage beauftragt werden. Die Ingenieurkosten betragen ca. bis zu 10.000 € und sind im Haushalt 2017 eingestellt.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird ermächtigt einen Ingenieurvertrag in der Höhe bis zu 10.000 € für die Projektierung der Heizungs- und Lüftungsanlage abzuschließen.

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

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Pflanzenhauses;
Bauraumverschiebung; Seestraße 16, Fl.Nr. 166**

Bürgermeister Sontheim erläutert kurz den Antrag.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2015 das gemeindliche Einvernehmen und das Landratsamt Sarnberg hat mit Bescheid vom 16.12.2015 die Baugenehmigung zur Errichtung des Pflanzenhauses auf Fl.Nr. 166 erteilt.

Bei der Vermessung des Grundstücks wurde festgestellt, dass der Zaun 1,70 m zu weit auf fremdem Grund steht. Da der Zaun Ausgangspunkt der Messungen war, ist man bei der Planeinreichung von falschen Daten ausgegangen. Laut Genehmigung müsste das Pflanzenhaus 1,70 m näher an das Wohnhaus heranrücken, was geländetechnisch schwierig ist und so auch nicht gewollt war.

Des Weiteren ist es um 2,50 m zu weit den Hang hinab Richtung See gerutscht.

Der Bauraum verschiebt sich somit um 1,70 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und 2,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze Richtung Seestraße. Das Gebäude selbst soll sich nicht verändern.

Die beiden Verschiebungen wurden im Vorfeld bereits mit dem Landratsamt besprochen und für in Ordnung befunden.

Da der Tekturantrag zur Sitzung noch nicht vollständig war und ferienbedingt erst im September wieder eine Sitzung stattfindet wird darum gebeten das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Der Bürgermeister wird ermächtigt das Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Eiling-Hütig bedankt sich für die Errichtung der Straßenlaterne in der Wielinger Straße.

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim