



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 19.03.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:04 Uhr  
Ende: 19:11 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte 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 26.02.2019
2. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses; Tutzinger Straße 27, Fl.Nr. 1064
3. Gemeinde Pöcking; 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Seeuferbereich Niederpöcking,,
4. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,  
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 26.02.2019**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 26.02.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 2      Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses; Tutzingener Straße  
27, Fl.Nr. 1064**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1064 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen östlich der Tutzingener Straße“.

Der Antragsteller plant, den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 523 m<sup>2</sup>, einem Flachdach, zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen im Vorfeld mehrere geplante Befreiungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudesituierung, Überschreitung der Wandhöhe und der Vollgeschosse geklärt werden.

Folgende Fragen wurden eingereicht:

**Frage 1:** Die bisherige Baugrenze (entsprechend Bestandsgebäude) wird mit der neuen Gebäudeform überschritten. Kann die entsprechende Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt werden?

**Frage 2:** Die Firsthöhe = Außenwandhöhe des Neubaus beträgt 601,20m üNN - entspricht der Firsthöhe des Bestandsgebäudes und des Nachbargebäudes auf der Flur-Nr. 1064/13. Kann die entsprechende Befreiung für die Überschreitung der im B-Plan vorgeschriebenen AWH von 597,6m üNN in Aussicht gestellt werden?

**Frage 3:** Kann für die Bebauung (II+ DG) mit Flachdach die entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Der Bebauungsplan ist seit dem 29.10.2008 rechtskräftig. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen Staatsstraße und Starnberger See. Nachdem das Gesamtgebiet im Landschaftsschutzgebiet

liegt, erfolgte lediglich eine Bestandsfestschreibung mit geringsten Erweiterungen, wo dies städtebaulich vertretbar und für ein zeitgemäßes Wohnen wünschenswert war. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, dass eine sehr zurückhaltende Bebauung mit möglichst wenigen Wohnungen und geringen Versiegelungen sichergestellt wird.

Im Bebauungsplan Nr. 54 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1064 das Bestandsgebäude festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht deshalb für das Grundstück zwei Baukörper vor, die auf einer Länge von 1 m miteinander verbunden sind. Für den nördlichen Baukörper ist eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup>, ein Vollgeschoss und eine Außenwandhöhe von 594,75 üNN (Wandhöhe ca. 3,20 m bis 4,25 m) festgesetzt. Der westliche Baukörper ist mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup>, einem Vollgeschoss, einer Außenwandhöhe von 596,6 üNN (Wandhöhe ca. 3,4 bis 4,6 m) und einer Firsthöhe von 601,2 üNN (ca. 8,0 m bis 9,20 m) festgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erteilt werden, da die Abweichungen städtebaulich nicht vertretbar sind und die Grundzüge der Planung berührt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Vorbescheid in allen beantragten Punkten.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 3      Gemeinde Pöcking; 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17               „Seeuferbereich Niederpöcking,,**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.12.2018 bereits über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Seeuferbereich Niederpöcking,, beraten und keine Einwendungen vorgebracht.

Da sich bei der letzten Auslegung ein Fehlerteufel eingeschlichen hat, muss die Auslegung komplett wiederholt werden. Die Gemeinde Feldafing als Nachbargemeinde wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich eine Festsetzung zur Regelung zusätzlicher Terrassenflächen sowie Stützmauern.

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.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4    Bekanntgaben / Sonstiges**

keine

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim