



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 09.04.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:51 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister 18:32 Uhr ab Top 2

Schultheiß, Nandl 18:32 Uhr ab Top 2

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Matthies-Wiesler, Franziska Dr. entschuldigt

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.03.2019
2. Bebauungsplan Nr. 31 "Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence", Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports; Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4 und 439/25
4. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau EG und 1. OG eines denkmalgeschützten Gebäudes; Nähe Siemensstraße, Fl.Nr. 215/36
5. Austausch des Holzzaunes im Zugangsbereich gegen einen Metallzaun; Wettersteinstr. 11 a, Fl.Nr. 456/2; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Südlich der Wettersteinstraße"
6. Bauvoranfrage; Anbau an bestehendes Einfamilienhaus, Fl.Nr. 568/8, Am Gallerberg 5
7. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße gem. § 13 a i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
8. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände", hier: Teilbebauungsplan 2 "Artemedlinik" gem. § 13 a i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
9. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.03.2019

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.03.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend: 4
Für den Beschluss: 4
Gegen den Beschluss: 0

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 31 "Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence", Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Der Gemeinde liegt ein Antrag des Eigentümers auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence“ vor.

Folgende Änderungen werden beantragt:

1. Vollhotelnutzung: d.h. Aufhebung der 70/30-Regelung

Der Bebauungsplan enthält unter B. 1 folgende textliche Festsetzung: „Das im Plan festgesetzte Bauland wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Seminar- und Schulungszentrum gern. § 11 BauNVO festgesetzt. Es ist sowohl eine Kombination Schulung mit Hotel als auch ein allgemeiner Hotelbetrieb zulässig, wobei der Anteil Schulung bei mindestens 70% liegen muss, der Anteil der Hotelnutzung darf höchstens 30% betragen. ...“ Die derzeitige prozentuale Beschränkung der Nutzung soll gänzlich aufgehoben und stattdessen eine Vollnutzung als Hotelbetrieb zugelassen werden. Es soll insgesamt ein Sondergebiet mit der ausschließlichen Zweckbestimmung Hotel festgesetzt werden.

2. Vergrößerung des Restaurants (evtl. durch Anbau eines Wintergartens) im Bauteil R

3. Erweiterung des Küchenbereichs im Bauteil R

4. Schaffung einer großzügigen und attraktiven Zufahrt mit Baumfällung und Erstellung von ca. 8 zusätzlichen Außenstellplätzen

Der vorgenannte Bebauungsplan enthält unter A. 14 folgende Festsetzung: „Pflanzbindungen: zu erhaltende Gehölze“. Hier bitten wir um eine Befreiung, damit die betroffenen Bäume gefällt werden dürfen.

5. Aufhebung der Pflicht zur kostenfreien Benutzung der TG-Stellplätze

Dies betrifft nicht den Bebauungsplan selbst, sondern den städtebaulichen Vertrag vom 28.01./25.02./23.03.2010, dort unter § 2 Ziff. 2.2. Hier bitten wir um wohlwollende Prüfung,

ob die Pflicht zur Unentgeltlichkeit der Tiefgaragennutzung aufgehoben werden kann, da letztendlich uns als Verpächter nicht ganz unerhebliche Einnahmen entgehen.

Bereits in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 16.05.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Aufhebung der Nutzungsbeschränkung sowie eine verträgliche Erweiterung des Baurechts in Aussicht zu stellen.

Das in der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2018 vorgestellte Betriebskonzept wurde mittlerweile verworfen. Lediglich die in Nr. 1 – 4 genannten Punkte bleiben bestehen.

Die Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereiches ist wünschenswert, jedoch ist zuvor ein Grünordnungsplan mit dem Baumbestand, deren ökologischen Einstufung und den erforderlichen Ersatzpflanzungen einzureichen.

Sollte die Tiefgarage gebührenpflichtig werden, ist damit zu rechnen, dass viele Hotelgäste ihre Fahrzeuge entlang der Possenhofener Straße abstellen und diesen Parkraum dauerhaft blockieren. Weshalb vorgeschlagen wird eine Beschilderung (4 h mit Parkscheibe) an der Possenhofener Straße, ab dem Ortsschild Feldafing bis kurz vor der Einmündung zum Schluchtweg aufzustellen.

Grundsätzlich ist dort das Parken durchaus erwünscht, damit die Geschwindigkeit der Fahrzeuge abgebremst wird.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim, der Polizei Starnberg sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplante Parkplatz-Beschilderung (4h mit Parkscheibe).

Beschluss 1:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der **Vollhotelnutzung** in Aussicht zu stellen.

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

Beschluss 2:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der **Vergrößerung des Restaurants im Bauteil R** in Aussicht zu stellen.

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

Beschluss 3:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der **Erweiterung des Küchenbereichs im Bauteil R** in Aussicht zu stellen.

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

Beschluss 4:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der **Schaffung einer großzügigen und attraktiven Zufahrt mit Baumfällung und Erstellung von ca. 8 zusätzlichen Außenstellplätzen** in Aussicht zu stellen, vorbehaltlich der ökologischen Untersuchung des Baumbestandes.

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

Beschluss 5:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die **Aufhebung der Pflicht zur kostenfreien Benutzung der TG-Stellplätze** in Aussicht zu stellen.

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

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports;
Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4 und 439/25**

Sachverhalt:

Das Grundstück Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Antragstellerin plant, auf dem Grundstück ein zusätzliches Doppelhaus mit den Abmessungen 15,04 m x 12,50 m, Satteldach (Dachneigung 30°) und zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Wandhöhe liegt bei 6,61 m, die Firsthöhe bei 9,77 m. An der Südseite soll eine Widerkehr errichtet werden. Die Wandhöhe bei der Wiederkehr beträgt 7,66 m.

Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor, für den der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.10.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Der genehmigte Vorbescheid sieht ein Doppelhaus mit den Abmessungen 15,00 x 11,50 m, einer Wandhöhe von 6,50m und einer Firsthöhe von 9,10 m vor.

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung zeigt eingeschossige, zweigeschossige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Wandhöhen bewegen sich zwischen 6,20 m und 6,60 m, die Firsthöhen zwischen 6,85 m und 9,78 m.

Trotz der Abweichungen zum Vorbescheid, fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 439/4.

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

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau EG und 1. OG eines
denkmalgeschützten Gebäudes; Nähe Siemensstraße, Fl.Nr. 215/36**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da der Antragsteller den Antrag auf Baugenehmigung zurückgezogen hat.

**TOP 5 Austausch des Holzzaunes im Zugangsbereich gegen einen Metallzaun;
Wettersteinstr. 11 a, Fl.Nr. 456/2; Antrag auf isolierte Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 "Südlich der Wettersteinstraße"**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Austausch des maroden Holzzaunes gegen einen Metallzaun im Zugangsbereich zum Anwesen Wettersteinstr. 11 a, Fl.Nr. 456/2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Südlich der Wettersteinstraße“, rechtskräftig seit 22.05.2000.

Mit dem vorliegenden Schreiben wird der Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Ziffer 9.8 „Einfriedungen“ gestellt. Die Festsetzung sieht straßenseitig Holzstaketenzäune mit einer Höhe von 1,20 m vor. Der Antrag bezieht sich nur auf die Ausführungsart, die vorgegebene Höhe von max. 1,20 m wird eingehalten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher keine Befreiungen in Bezug auf die Festsetzung erteilt wurden. Dennoch wurden Zaunanlagen abweichend davon errichtet und geduldet (Beispiel Wettersteinstr. 7).

Aufgrund dieser Sachlage und um den Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen sollte die isolierte Befreiung für den Austausch des Holzzaunes gegen einen Metallzaun im Zugangsbereich erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Südlich der Wettersteinstraße“ für die Errichtung eines Metallzaunes (max. 1,20 m) im Eingangsbereich des Anwesens Wettersteinstr. 11 a, Fl.Nr. 456/2.

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

TOP 6 Bauvoranfrage; Anbau an bestehendes Einfamilienhaus, Fl.Nr. 568/8, Am Gallerberg 5

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für einen zweigeschossigen Anbau an der Nordostseite eines bestehenden Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 568/8, Am Gallerberg 5 vor. Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vom Antragsteller ist folgende Fragestellung vorgetragen worden:

1. Ist ein zweigeschossiger Anbau an das bestehende Einfamilienhaus im nordöstlichen Bereich des Grundstücks mit einer Grundfläche von ca. 44 m² planungsrechtlich zulässig? Nutzung und Anzahl der Einheiten (1 Wohneinheit) des Bestandsgebäudes werden nicht verändert.

Ein zweigeschossiger Anbau ist planungsrechtlich zulässig. In der direkten Nachbarschaft finden sich Gebäude mit zwei Vollgeschossen wieder (Am Gallerberg 1, 3, 3a).

Durch den Anbau erhöht sich die GRZ auf 0,187 (Vergleich Am Gallerberg 5 b 0,226).

2. Ist für den Anbau eine Wandhöhe von ca. 5,50 m planungsrechtlich zulässig? Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Eine Wandhöhe von 5,50 m ist planungsrechtlich zulässig. Die Wandhöhen der Nachbargrundstücke „Am Gallerberg 1 und 3, 3 a liegen bei 6,00 m bzw. 5,70 m.“

3. Ist das geplante Flachdach für den Anbau planungsrechtlich zulässig? In der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen mit den Fl.Nrn. 578/3 und 578/9 zwei Referenzfälle die über ein Flachdach verfügen und sich in der unmittelbaren Sichtachse zum Baugrundstück befinden.

Die angegebenen Referenzgrundstücke verfügen über asymmetrische Satteldächer mit integrierten Flachdächern. Das geplante, bekieste und nicht begehbare Flachdach ist planungsrechtlich zulässig, zumal die Dachform kein Einfügungskriterium darstellt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus auf Fl.Nr. 568/8 in Aussicht.

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

TOP 7 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße gem. § 13 a i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhofstraße/Bräuhausstraße sieht westlich der Bräuhausstraße eine Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebebauung vor, die zwischenzeitlich bereits realisiert ist.

Östlich der Bräuhausstraße ist ein aus 5 Bauräumen bestehendes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem ein Gebäude zurzeit erstellt wird, für die 4 weiteren stehen die Bauanträge kurz vor Einreichung bzw. befinden sich bereits im Verfahren.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück des von der Artemed-Gruppe betriebenen Klinikums Tutzing stehen ebenfalls Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an, für die der Bebauungsplan Nr. 98 in zwei zeitlich voneinander getrennten Teilbereichen -Nr. 98.1 und 98.2- zur Zeit erstellt wird (siehe TOP 8).

Die beiden Bebauungsplangebiete Nr. 74 und Nr. 98 1_2 sollen über eine gemeinsame Straße erschlossen werden. Mit der Zusammenlegung dieser Erschließung am West- bzw. Ostrand der jeweiligen Planungsgebiete kann für die Klinik die Andienung der unterschiedlichen Bereiche gebündelt und funktional optimiert werden. Für den B-Plan Nr. 74 ergibt sich daraus die Möglichkeit einer topographisch günstigen Erschließung einer zusätzlichen neuen Tiefgarageneinfahrt. Durch die damit verbundenen Geländeänderungen ergeben sich für die Gebäude GE 3, 4 und 5 auf der Ostseite außerdem bessere Zugangs- und Belichtungsmöglichkeiten der unteren Geschosse.

In diesem Zusammenhang hat sich ein Abstimmungs- und Anpassungsbedarf an der Schnittstelle der beiden B-Pläne herauskristallisiert, der in der vorliegenden Änderung des B-Plans Nr. 74 seinen Niederschlag findet.

Darüber hinaus wird der Teilbereich um das Postgebäude am Bahnhofsvorplatz aus dem jetzigen Umgriff des B-Plans Nr. 74 herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 84 „Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahn“ zugeschlagen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer 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:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 8 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände", hier:
Teilbepauungsplan 2 "Artemedklinik" gem. § 13 a i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4
Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tutzing hat am 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Klosterareal“ beschlossen. Es wurde beschlossen, das Krankenhausareal als vorläufigen Teilbepauungsplan 1 vorab zu beplanen. Am 04.12.2018 beschloss die Gemeinde Tutzing dem Teilbepauungsplan 1 wegen Eilbedürftigkeit aufzuteilen und davon eine Teilfläche „Neubau Dialyse“ als Teilbepauungsplan 1 Nr. 98.1 auszugliedern. Im vorliegenden Verfahren soll der restliche Teilbepauungsplan „Artemed“ als Teilbepauungsplan 2 mit der Nr. 98.2 weitergeführt werden. Dabei soll sein Geltungsbereich um einige Meter nach Westen in den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße“ erweitert werden, um die gemeinsame Erschließungsfläche insgesamt zu erfassen (siehe TOP 7).

Die Planung ist durch Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten des Krankenhauses und durch eine veränderte, neue Zufahrt für Notfahrzeuge zum Grundstück veranlasst, wodurch auch eine gemeinsame Zufahrt mit dem westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 74 möglich wird. Dem Gemeinderat erschien dies sinnvoll und vertretbar. Eine qualifizierte Bebauungsplanung soll die maßvolle Erweiterung für einen Ersatzbau im Bestand, die neue gemeinsame Zufahrt auch für die westlich liegenden Nachbargrundstücke ermöglichen und die Entwicklung in städtebaulich geordnete Verhältnisse lenken. Die bestehende Dialysestation soll in einen südlich gelegenen Anbau verlagert werden. Dafür wurde ein B-Plan Nr. 98.1 für einen Teilbepauungsplan 1 „Dialyse“ ausgegliedert, dessen Verfahren dadurch

beschleunigt werden soll. Anstelle der Dialysestation sollen ergänzende Krankenhauseinrichtungen in einer „Erweiterung West“ untergebracht werden.

Mit Schreiben vom 29.03.2019 wurde die Gemeinde Feldafing im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer 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:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

Tartanbahn Buchheim-Stadion:

BGM Sontheim informiert das Gremium über den Stand der Sanierungsarbeiten an der Tartanbahn. Nach Aussage der beauftragten Firma sind die Arbeiten voraussichtlich Anfang Mai abgeschlossen. Es ist geplant, die Anlage ab dem 13.05.2019 wieder frei zu geben.

Des Weiteren überlegt die Gemeinde im Areal des Buchheim-Stadion eine Skateranlage zu errichten.

Kugelstoßanlage – Buchheim-Stadion

GR Himmelstoß teilt mit, dass die Kugelstoßanlage im Bereich der Sprunggrube angebracht werden soll.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
Erster Bürgermeister