



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 17.09.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.02 Uhr
Ende: 19.17 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Hans Karl

Sontheim, Bernhard	1. Bürgermeister
Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Maier, Anton	2. Bürgermeister
Matthies-Wiesler, Franziska Dr.	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin	entschuldigt
Schultheiß, Nandl	entschuldigt

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.08.2019
2. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer 2. Wohneinheit an bestehendes Wohnhaus; Koempelstr. 25, Fl.Nr. 417/5
3. Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung von Büro/Gewerbe zu Wohnzwecken in bestehendem Wohnhaus; Fl.Nr. 22/2, Stadionstr. 10
4. Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung von EFH in 2-Familienhaus, Errichtung Stellplatz; Fl.Nr. 296/4, Rat-Jung-Str. 2
5. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Doppelgaragen; Fl.Nr. 1098/39, Alte Traubinger Str. 15 a
6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "Zwischen Seewiesstr. und S-Bahn"; Überdachung zweier Stellplätze zwischen zwei genehmigten Garagen
7. Bekanntgaben / Sonstiges

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer 2. Wohneinheit an ein bestehendes Wohnhaus, Koempelstraße 25, Fl.Nr. 417/5, vorbehaltlich der gesicherten Grundstücksentwässerung.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung von Büro/Gewerbe zu
Wohnzwecken in bestehendem Wohnhaus; Fl.Nr. 22/2, Stadionstr. 10**

Sachverhalt:

Das Objekt Stadionstraße 10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Fritz-Stöckl-Straße“. Der Bebauungsplan wurde am 18.02.2014 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen aber aus bekannten Gründen bisher nicht zur Rechtskraft gebracht.

Für das Bauvorhaben Stadionstraße 10 wurde am 24.03.2014 die Erklärung nach § 33 BauGB Abs. 1 Ziff. 3 BauGB abgegeben, um einen vorzeitigen Baubeginn zu ermöglichen und so die Verlagerung eines Bürogebäudes zu beschleunigen. In der Erklärung verpflichtete sich der Bauherr unwiderruflich, die Festsetzungen des Bebauungsplans anzuerkennen. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger.

Für das Vorhaben Stadionstraße 10 ist vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 16.06.2014 Nr. 40-B-2014-272-6 die Baugenehmigung erteilt worden. Als Nutzung wurde der Bau eines Einfamilienhauses mit Büronutzung beantragt und genehmigt.

Der Eigentümer möchte nun die Büronutzung im Erdgeschoss aufgeben und stattdessen eine zweite Wohneinheit verwirklichen. Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens sind bauliche Maßnahmen innerhalb des Gebäudes wie z.B. Grundrissänderungen.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Fritz-Stöckl-Straße“.

Unter A.2.2 der Satzung ist der Bereich der Fl.Nr. 22/2 eindeutig definiert:

„Bürogebäude, besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier Bürogebäude; zusätzlich ist eine (Betriebs)Wohnung zulässig.“

Diese Festsetzung würde bei positiver Beurteilung des Antrags nicht eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung nicht zu erteilen.

Gleichzeitig ergeht die Empfehlung, für den Bereich Stadionstraße 10, Fl.Nr. 22/2 eine Veränderungsperre zu erlassen, um die im Bebauungsplan Nr. 61 „Fritz-Stöckl-Straße“ festgesetzten städtebaulichen Ziele auch weiterhin sicherzustellen.

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Nutzung einer bestehenden Büroeinheit zu Wohnzwecken im Anwesen Stadionstr. 10, Fl.Nr. 22/2 wird nicht erteilt.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erlässt zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Feldafing eine Veränderungsperre gem. § 14 Abs.1 BauGB für den Bereich Fl.Nr. 22/2, Stadionstraße 10. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung von EFH in 2-Familienhaus,
Errichtung Stellplatz; Fl.Nr. 296/4, Rat-Jung-Str. 2**

Sachverhalt:

Das bestehende Einfamilienhaus soll wegen Erbschaftsüberlegungen in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden. Im Zuge dessen wird für die zweite Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück beantragt. Der bestehende Treppenaufgang im Gebäude wird zugemauert, die Wohnung im OG ist über eine bereits bestehende Außentreppe erreichbar.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden folgende Fragen eingereicht:

Frage 1:

Kann eine Abweichung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für die beschriebene Nutzungsänderung bezüglich der Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen auf der Westseite Fl.Nr. 296/5 erteilt werden ?

Baulich wird lediglich der geforderte Stellplatz errichtet. Ansonsten werden außen keine baulichen Änderungen durchgeführt. Wie in der Bauhistorie aufgelistet reicht der Baubeginn bis in das Jahr 1874 zurück mit mehrfachen genehmigten Veränderungen und Erweiterungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das westliche Nachbargebäude Fl.öNr. 296/5 erheblich später errichtet worden ist.

Hinweis: Die Abstandsflächen werden von der Gemeinde Feldafing nicht geprüft, weshalb hier keine Aussage getroffen werden kann. Die Prüfung erfolgt durch das Landratsamt Starnberg.

Frage 2:

Ist ein Stellplatz für die beantragte Nutzungsänderung an dieser Stelle ausreichend ?

In der Gemeinde Feldafing existiert keine Stellplatzverordnung. Vielmehr orientiert man sich an der Anlage 1 zur BayBO. Hier wird unter 1.1.2 der GaStelIV für Mehrfamilien-häuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung angesetzt. Nach der Errichtung des zusätzlichen Stellplatzes existieren somit für 2 Wohnungen die erforderlichen Stellplätze.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid, vorbehaltlich der Abstandsflächenprüfung durch das Landratsamt Starnberg.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Doppelgaragen; Fl.Nr. 1098/39, Alte Traubinger Str. 15 a

Sachverhalt:

Ziel der Antragstellung ist die Abklärung des Baurechts auf dem Teil-Flurstück Nr. 1098/39 an der Alten Traubinger Straße 15 a, OT Garatshausen. Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung „Garatshausen Nord“ vom 18.11.1997 und gleichfalls außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 „Alte Traubinger Straße, Garatshausen“. Der Antragsteller stellt 2 Varianten zur Abfrage, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, alternativ Neubau eines Doppelhauses mit jeweils 2 Doppelgaragen. Nach Einschätzung der Verwaltung kann das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, auch auf Grund der bereits bestehenden Bebauung auf Fl.Nr. 1098/39. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Garatshausen, Zone 3. Eine Bebauung dürfte jedoch möglich sein im Hinblick auf das neu entstandene Baugebiet nördlich (Bebauungsplan Nr. 59, s. Lageplan).

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

Frage 1:

Ist dieser Bereich prinzipiell bebaubar?

Aus Sicht der Verwaltung liegt der angefragte Bereich auf der derzeit ungeteilten Fl.Nr. 1098/39 in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude Alte Traubinger Straße 15 a und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Frage 2:

Ist diese Baugrenze richtig gewählt?

Durch die vorgeschlagene Baugrenze würde eine harmonische, klare Baugrenze entstehen. Mit dieser Baugrenze ließe sich das geplante Vorhaben so positionieren, dass die bestehende Baulücke zur Bebauung auf Fl.Nr. 1144/1 bestmöglich geschlossen wird.

Frage 3:

Können die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 59 für das Bauvorhaben auf Fl.Nr. 1098/39 bezüglich Wandhöhe von 5,50 m bis 6,00 m, Dachneigung max. 28°, max.. 1 Zwerchgiebel, GRZ max. 0,6 übernommen werden?

Grundsätzlich soll hier die Umgebungsbebauung als Vergleich herangezogen werden. In der Umgebung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen, Wandhöhen bis 6,00 m, GRZ von 0,6, Dachneigung max. 28 ° vorhanden.

Frage 4:

Kann das Grundstück mit einem Doppelhaus bebaut werden (Variante 1)?

Grundsätzlich soll hier die Umgebungsbebauung als Vergleich herangezogen werden. (siehe Frage 3)

Frage 5:

Gibt es Einschränkungen für die Firstrichtung?

Festsetzungen für die Firstrichtung sind im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mit aufzunehmen.

Frage 6:

Aufgrund welcher Einschränkungen sind einzelne Bereiche nicht bebaubar/eingeschränkt bebaubar?

Hinweis: Der Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Garatshausen, Zone 3. Die Beurteilung kann nicht von der Gemeinde Feldafing vorgenommen werden.

Frage 7:

Können die Garagen/der Carport östlich vom geplanten Bauvorhaben errichtet werden?

Aus Sicht der Verwaltung können die Garagen/der Carport östlich vom geplanten Bauvorhaben errichtet werden.

Frage 8:

Ist für Garagen/Carports auch eine Ausführung mit Giebeldach zulässig?

Grundsätzlich ist für Garagen/Carports auch die Ausbildung eines Giebeldaches denkbar.

Hinweis:

Bei der Prüfung des Vorbescheids soll die Erschließung für das Bauvorhaben nicht geprüft werden. Die erforderlichen Unterlagen (Sickertest) werden im Rahmen eines nachfolgenden Bauantrags eingereicht.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (Varianten 1 und 2) mit 2 Doppelgaragen, vorbehaltlich der Prüfung der Einschränkung (Frage 6) durch die Lage im Wasserschutzgebiet durch das LRA Starnberg.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 6 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27
"Zwischen Seewiesstr. und S-Bahn"; Überdachung zweier Stellplätze
zwischen zwei genehmigten Garagen**

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Das Grundstück Fl.Nr. 339/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Zwischen Seewiesstr. u. S-Bahn“. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die Bauherren hatten ursprünglich den Neubau einer Vier-fachgarage in Holzrahmenbauweise geplant. Nachdem für Garagen im Geltungsbereich des B-Plans bisher keine Befreiungen erteilt worden sind, hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss diesem Antrag das gemeindliche Einvernehmen in seiner Sitzung vom 14.05.2019 nicht erteilt und vorgeschlagen, einen Antrag auf isolierte Befreiung für eine Doppelgarage zu stellen. Die Bauherren haben daher einen Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Einzelgaragen gestellt, welcher in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 02.07.2019 behandelt worden. Da beide Vorhaben nach Art. 57 verfahrensfrei sind, hat der Rat die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans erteilt.

Aktuell:

Der Verwaltung liegt nunmehr ein neuerlicher Antrag der Bauherren vor, die bereits bestehenden Stellplätze zwischen den Garagen zu überbauen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer überdachten Lagerfläche für Autoreifen auf der Fl.Nr. 338/3, Eugen-Friedl-Straße 5, erteilt sowie eine Befreiung für eine Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Eugen-Friedl-Straße 2, Fl.Nr. 562/62.

Da das geplante Vorhaben jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat, sollte einer neuerlichen Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Zwischen Seewiesstr. u. S-Bahn“ für die Überdachung der Stellplätze zwischen zwei genehmigten Einzelgaragen wird nicht erteilt, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung erheblich berührt werden.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Hans Karl

Genehmigt:

Bernhard Sontheim