



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 15.10.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:04 Uhr
Ende: 19:18 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

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 17.09.2019
2. Bebauungsplan Nr. 11 "Am Eichgraben - westlich der S-Bahn"; Antrag auf 2. Änderung bezüglich der Dachform; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
3. Formlose Bauvoranfrage auf Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzingener Straße"
4. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Str. 23, Fl.Nr. 587/2
5. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch Bestandsgebäude und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Duplex-Garagen und Stellplätzen, Edelweißstr. 3, Fl.Nr. 431/2
6. Bekanntgaben / Sonstiges

Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Eichgraben - westlich der Bahn“ im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit dem Antragsteller ist ein städte-baulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

Beschluss 2:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der textlichen Änderungen und beauftragt die Verwaltung, den Entwurf der Bebauungsplanänderung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

TOP 3 Formlose Bauvoranfrage auf Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzingener Straße"

Sachverhalt:

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

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.03.2019 einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1064 abgelehnt, da das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar erschien und die Grundzüge der Planung berührt waren. Mit dem seinerzeitigen Antrag sollten im Vorfeld mehrere geplante Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Gebäudesituierung, Überschreitung der Wandhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse geklärt werden.

Der Verwaltung liegt nunmehr eine formlose Bauvoranfrage zu einem evtl. anschließend folgenden Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplans vor. Das Vorhaben sieht in der Hauptsache eine Sanierung im Bestand vor. Lediglich für den Bereich des Schwimmbads im nördlichen Gebäudeteil ist die Angleichung bzw. Ausweisung einer Wandhöhe und einer Firsthöhe analog der Bezugshöhen im südlichen Gebäudeteil sowie die Festsetzung einer Dachform (Sattel- oder Walmdach anstelle Flachdach) vorgesehen, um eine harmonische

bauliche Gestaltung ermöglichen zu können. Zudem soll der Bauraum im nordwestlichen Teil über Eck abgerundet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben städtebaulich absolut vertretbar, da mit den Veränderungen ein ansprechendes Ensemble geschaffen werden kann und auch die schallschutztechnische Situation östlich der Gebäude durch die Angleichung der Dachformen (Schaffung einer Hofstelle seeseitig) deutlich verbessert werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage in Aussicht, vorausgesetzt es liegt keine Baumehrung vor und empfiehlt den Bauherren den entsprechenden Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen östlich der Tutzinger Straße“ unter der vorstehenden Voraussetzung zu stellen.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Str. 23, Fl.Nr. 587/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Die Antragsteller planen, auf einer Teilfläche des Grundstücks ein Wohngebäude mit Walmdach und zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Wandhöhe an der Ostseite beträgt 6,72 m und an der Westseite 5,54 m. Das vorgesehene Walmdach hat eine Neigung von 19 ° bei einer Firsthöhe von 7,515 m. Das Vorhaben hat eine Abmessungen 10,99 m x 7,99 m. An der südöstlichen Grundstücksseite soll eine Garage mit anschließendem Carport entstehen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zum Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben in seiner Sitzung vom 06.02.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die Stellungnahme dem LRA Starnberg zur Entscheidung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.11.2018 hat das LRA unter Az. 40-V-2018-30-6 den Vorbescheid erteilt.

Nachdem die Vorgaben aus dem Vorbescheid eingehalten werden empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben zu erteilen, vorbehaltlich des noch ausstehenden Sickertests.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindlich Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport vorbehaltlich des noch ausstehenden Sickertests.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch Bestandsgebäude und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Duplex-Garagen und Stellplätzen, Edelweißstr. 3, Fl.Nr. 431/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 431/2 ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Es liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Antragsteller plant, den Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und den Neubau einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen. Die Grundfläche des Neubaus beträgt 160,70 m². Zusammen mit der bestehenden Doppelhaushälfte ergibt sich eine Grundfläche von 266,96 m². Die Wandhöhe beträgt an der Nordseite 8,11 m und an der Südseite 5,94 m. Die Firsthöhe beträgt bis zu 9,38 m. An der Ostseite wurden die Höhen an die bestehende Doppelhaushälfte angepasst.

In der Umgebung gibt es kein Gebäude, das hinsichtlich der Höhen als Bezugsfall herangezogen werden kann.

Die Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten fügt sich auch städtebaulich nicht in die umliegenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser ein (Anzahl der Wohneinheiten jedoch kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB).

Laut Abwasserverband Starnberger See ist die Beseitigung des Niederschlagswassers derzeit noch nicht gesichert, da kein positiver Sickertest vorliegt.

Zudem muss die Zufahrt von der Traubinger Straße technisch noch geprüft werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Edelweißstraße 3; Fl.Nr 431/2.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: **1**

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim