

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 03.02.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:32 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.12.2019
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Aufstellungsbeschluss
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Erlass einer Veränderungssperre
4. Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung von Fluchttreppen an der Nord- und an der Westseite des Haupthauses des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzinger Straße 2, Fl.Nr. 115
5. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Büro; Wielinger Str. 19a, Fl.Nr. 536
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 301; erneute ortsaufsichtliche Stellungnahme
7. Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses und Erstellung eines Carports mit Fahrradabstellraum; Edelweißstr. 11, Fl.Nr. 431/6; Ersetzung gemeindliches Einvernehmen
8. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Trinkwasser-Hochbehälters, Technikgebäude (2 Behälter, je 2.500 m³ Volumen); Nähe Kalvarienberg, Fl.Nrn. 627, 628
9. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I" Fl.Nr. 234/66, Firnhaberstr. 10 b
10. Bekanntgaben / Sonstiges

Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Grundstücken zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße wird aus städtebaulicher Sicht für erforderlich gehalten.

Um die Planungsziele der Gemeinde Feldafing dauerhaft sichern zu können, müssen zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen einer Bauleitplanung die nachfolgend genannten vorläufigen Ziele umgesetzt werden:

Vorläufige Ziele:

- Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen einer Innenentwicklung, Vermeidung von Fehlentwicklungen auf Grund einer ungeplanten Entwicklung nach §34 BauGB
- Sicherung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im Zuge der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen
- Sicherung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Charakters des betreffenden Siedlungsbereiches durch Festlegung der Gebäudetypologie und -gestaltung, insbesondere der Baukörperausbildung und der Festsetzung von geeigneten Dächern
- Sicherung des Charakters einer Wohnsiedlung, Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wie im Flächennutzungsplan dargestellt;
- Erhalt der städtebaulichen Merkmale einer kleinteiligen Baureihe und der prägenden Bauflucht entlang der Traubinger Straße durch Festlegung der Gebäudestellung und Maßstäblichkeit künftiger Baukörper
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche pro Gebäude auf 120 qm für die Baureihe entlang der Traubinger Straße, Schaffung eines Übergangs hinsichtlich der Größe der Grundflächen für die anderen im Plangebiet liegenden Gebäude zur Umgebung
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7 m
- Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, insbesondere durch flächenaufwändigen Garagen- und Stellplatzflächen einschließlich der Zuwegungen, Sicherung des sparsamen Umgangs mit Boden
- Sicherung einer natürlichen Wirkung des Geländeverlaufes, Vermeidung einer überhöhten Wirkung der sichtbaren Fassaden durch Abgrabungen, Begrenzung der wirk-samen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit, Vermeidung von das Ortsbild störenden Geländeänderungen, Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und der Höhe von Stützmauern auf max. 60 cm
- Erhalt des Charakters einer durchgrünten Wohnsiedlung, Erhalt und Fortentwicklung von prägendem Baumbestand

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing beschließt, für den Bereich der Fl.Nrn. 427/28, 427/32, 427/30, 427/3, 427/2, 431/1, 431/2, 431/3, 431/4, 431/5, 431/6, 431/7, 431/8, 431, 431/9, 436/3, 438/3, 438, 430, 427/8 T, 428/3, 428/2, 427/15 den Bebauungsplan Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beiliegenden Plan grün umgrenzte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 über einen Bauantrag für einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude auf der Fl.Nr. 431/6, Edelweißstraße 11, beraten. Das Vorhaben sieht einen zweigeschossigen Anbau an das Bestandsgebäude vor. Das Untergeschoss zur Traubinger Straße hin sollte freigestellt werden. Da sich aus Sicht des Gremiums die massiven Abgrabungen nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Weiterhin hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 15.10.2019 über einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 431/2, Edelweißstraße 3 beraten. Das Vorhaben sieht die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen bei einer Grundfläche von 160,70 m² vor. Die Wandhöhe liegt an der Nordseite bei 8,11 m, an der Südseite bei 5,94 m bei einer Firsthöhe von bis zu 9,38 m. Ein Bezugsfall in der Umgebungsbebauung konnte nicht festgestellt werden. Auch die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten in einem Gebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, erschien dem Gremium als städtebaulich nicht vertretbar. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

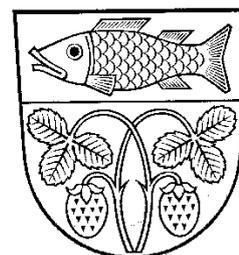
Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ beschlossen. Die vorliegenden Planungen widersprechen den bechlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) für eine wünschenswerte Entwicklung des Planbereichs am südwestlichen Ortsrand

von Feldafing.

- Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen einer Innenentwicklung, Vermeidung von Fehlentwicklungen auf Grund einer ungeplanten Entwicklung nach §34 BauGB
- Sicherung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im Zuge der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen
- Sicherung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Charakters des betreffenden Siedlungsbereiches durch Festlegung der Gebäudetypologie und -gestaltung, insbesondere der Baukörperausbildung und der Festsetzung von geeigneten Dächern
- Sicherung des Charakters einer Wohnsiedlung, Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wie im Flächennutzungsplan dargestellt;
- Erhalt der städtebaulichen Merkmale einer kleinteiligen Baureihe und der prägenden Bauflucht entlang der Traubinger Straße durch Festlegung der Gebäudestellung und Maßstäblichkeit künftiger Baukörper
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche pro Gebäude auf 120 qm für die Baureihe entlang der Traubinger Straße, Schaffung eines Übergangs hinsichtlich der Größe der Grundflächen für die anderen im Plangebiet liegenden Gebäude zur Umgebung
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7 m
- Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, insbesondere durch flächenaufwändigen Garagen- und Stellplatzflächen einschließlich der Zuwegungen, Sicherung des sparsamen Umgangs mit Boden
- Sicherung einer natürlichen Wirkung des Geländeverlaufes, Vermeidung einer überhöhten Wirkung der sichtbaren Fassaden durch Abgrabungen, Begrenzung der wirksamen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit, Vermeidung von das Ortsbild störenden Geländeänderungen, Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und der Höhe von Stützmauern auf max. 60 cm
- Erhalt des Charakters einer durchgrüneten Wohnsiedlung, Erhalt und Fortentwicklung von prägendem Baumbestand

Beschluss:

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den künftigen Planbereich wird nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.



Veränderungssperre

Bebauungsplan Nr. 81 der Innenentwicklung für den Bereich
„Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“
Fl.Nrn. 427/28, 427/32, 427/30, 427/3, 427/2, 431/1, 431/2, 431/3, 431/4, 431/5, 431/6,
431/7, 431/8, 431, 431/9, 436/3, 438/3, 438, 430, 427/8 T, 428/3, 428/2, 427/15

08157 / 9311-27 (Herr Karl)

A Anlass

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 über einen Bauantrag für einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude auf der Fl.Nr. 431/6, Edelweißstraße 11, beraten.

Das Vorhaben sieht einen zweigeschossigen Anbau an das Bestandsgebäude vor. Das Untergeschoss zur Traubinger Straße hin sollte freigestellt werden. Da sich aus Sicht des Gremiums die massiven Abgrabungen nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Weiterhin hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 15.10.2019 über einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 431/2, Edelweißstraße 3 beraten.

Das Vorhaben sieht die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen bei einer Grundfläche von 160,70 m² vor. Die Wandhöhe liegt an der Nordseite bei 8,11 m, an der Südseite bei 5,94 m bei einer Firsthöhe von bis zu 9,38 m. Ein Bezugsfall in der Umgebungsbebauung konnte nicht festgestellt werden. Auch die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten in einem Gebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, erschien dem Gremium als städtebaulich nicht vertretbar. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ beschlossen. Die vorliegenden Planungen widersprechen den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) für eine wünschenswerte Entwicklung des Planbereichs am südwestlichen Ortsrand von Feldafing.

B Satzungstext

Satzung

über die Veränderungssperre

in Feldafing für den Bereich Bebauungsplan Nr. 75 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße Bahnhofstraße“ betreffend Fl.Nrn. 427/28, 427/32, 427/30, 427/3, 427/2, 431/1, 431/2, 431/3, 431/4, 431/5, 431/6, 431/7, 431/8, 431, 431/9, 436/3, 438/3, 438, 430, 427/8 T, 428/3, 428/2, 427/15.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing erlässt auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Ziele

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beigefügten Plan grün umgrenzte Gebiet. Dieser Lageplan ist als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 beschlossen, für das in Absatz 1 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Zur Sicherung der mit dieser Bebauungsplanaufstellung verfolgten Planungsziele wird die Veränderungssperre erlassen. Die vorläufigen Planungsziele lauten:

- Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen einer Innenentwicklung, Vermeidung von Fehlentwicklungen auf Grund einer ungeplanten Entwicklung nach §34 BauGB
- Sicherung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im Zuge der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen
- Sicherung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Charakters des betreffenden Siedlungsbereiches durch Festlegung der Gebäudetypologie und -gestaltung, insbesondere der Baukörperausbildung und der Festsetzung von geeigneten Dächern
- Sicherung des Charakters einer Wohnsiedlung, Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wie im Flächennutzungsplan dargestellt;
- Erhalt der städtebaulichen Merkmale einer kleinteiligen Baureihe und der prägenden Bauflucht entlang der Traubinger Straße durch Festlegung der Gebäudestellung und Maßstäblichkeit künftiger Baukörper
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche pro Gebäude auf 120 qm für die Baureihe entlang der Traubinger Straße, Schaffung eines Übergangs hinsichtlich der Größe der Grundflächen für die anderen im Plangebiet liegenden Gebäude zur Umgebung
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7 m
- Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, insbesondere durch flächenaufwändigen Garagen- und Stellplatzflächen einschließlich der Zuwegungen, Sicherung des sparsamen Umgangs mit Boden
- Sicherung einer natürlichen Wirkung des Geländeverlaufes, Vermeidung einer überhöhten Wirkung der sichtbaren Fassaden durch Abgrabungen, Begrenzung der wirk-samen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit, Vermeidung von das Ortsbild stö-renden Geländeänderungen, Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und der Höhe von Stützmauern auf max. 60 cm
- Erhalt des Charakters einer durchgrünten Wohnsiedlung, Erhalt und Fortentwicklung von prägendem Baumbestand

§ 2

Inhalt und Rechtswirkungen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gem. § 14 Abs. 1 BauGB
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder Anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher genehmigten ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3

Inkrafttreten und Geltungsdauer

- (1) Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- (2) Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 dieser Satzung genannte Gebiet rechtverbindlich wird.
- (4) Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr, und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat die Satzung am 03.02.2020 beschlossen.

Feldafing, den 04.02.2020

Bernhard Sontheim
Erster Bürgermeister

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung von Fluchttreppen an der Nord- und an der Westseite des Haupthauses des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzinger Straße 2, Fl.Nr. 115

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 115 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 17.10.2017 das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer Fluchttreppe an der Nordseite und am 08.05.2018 zur Erstellung einer Fluchttreppe an der Westseite am Haupthauses des Hotels Kaiserin Elisabeth erteilt.

Das Denkmalamt hat dem Eingabeplan für die Treppe an der Nordseite nicht zugestimmt, weshalb die Bauanträge zurückgezogen und neue Pläne eingereicht wurden. Grundsätzlich bleibt die Ausführungsart (Spindeltreppe) gleich. Im 2. OG wird auf den Balkon verzichtet und die Absturzsicherung entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes geringfügig geändert.

Zudem ist weiterhin eine weitere Fluchttreppe an der Westseite des Haupthauses als zweiter baulicher Rettungsweg geplant, der derzeit durch eine temporäre Treppenanlage sichergestellt ist.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung von zwei Fluchttreppen am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth.

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

**TOP 5 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an ein bestehendes
Wohnhaus mit Büro; Wielinger Str. 19a, Fl.Nr. 536**

Sachverhalt:

In der Sitzung am 01.08.2017 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Büro auf dem Grundstück Wielinger Straße 19a beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 05.11.2018 das Bauvorhaben genehmigt.

In dem ursprünglichen Bauantrag ist der Bauherr fälschlicherweise davon ausgegangen, dass keine Geländeänderungen erforderlich sind, weshalb im Eingabeplan angegeben wurde, dass das natürliche Gelände dem geplanten Gelände entspricht.

Bei einer nachträglichen Vermessung wurde festgestellt, dass das natürliche Gelände bis zu einem Meter tiefer liegt als das geplante Gelände und somit Aufschüttungen erforderlich sind.

Geländeaufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO genehmigungsfrei. In diesem Fall trifft diese Regelung nicht zu, da die Aufschüttung als Teil des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig ist.

Im dem jetzt eingereichten Tekturantrag wird das natürliche Gelände angepasst und das geplante Gelände geändert, damit der Anbau auf gleicher Höhe mit dem Bestandsgebäude errichtet werden kann.

Beschluss:

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

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

verweigert, da sich die Abgrabungen und dadurch die Freistellung des Untergeschosses nicht in die umliegende Bebauung einfügen.

Mit Schreiben vom 23.12.2019 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass die Gemeinde Feldafing das Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat, da das Bauvorhaben insgesamt aus folgenden Gründen nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Das Geviert um die Edelweißstraße weist insgesamt ein hängiges Gelände auf. Wie auf der Ansicht Nord ersichtlich, soll das Gelände an der Hangseite des Gebäudes auf einer Länge von 5,50 m und einer Tiefe von etwa 1,60 m abgegraben werden, um einen direkten Zugang auf die geplante Terrasse zu generieren.

Unter anderem auf Fl.Nr. 422/15 (Edelweißstr. 6) wurde aufgrund der topografischen Situation am Hang das Gebäude im Bereich der Garage vollständig abgegraben, um einen ebenen Zugang über die Einfahrt zur Straße zu ermöglichen. Auch auf den Fl.Nrn. 431 (Traubinger Str. 33) und 422/17 (Edelweißstr. 14/16) wurden Abgrabungen im nicht mehr untergeordneten Umfang im Bereich des Kellergeschosses ausgeführt, um Terrassen zu errichten. Diese Abgrabungen können als Bezugsfälle im Sinne des § 34 BauGB für die beantragte Geländeänderung herangezogen werden.

Das Landratsamt beabsichtigt deshalb, die beantragte Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen, Art. 67 BayBO.

Die Gemeinde wird gebeten erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder entscheidungsrelevante Gründe im o. g. Sinn mitzuteilen, da ansonsten das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wird.

Das Bauvorhaben widerspricht den Zielen der geplanten Veränderungssperre, weshalb das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Edelweißstr. 11.

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

TOP 8 TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Trinkwasser-Hochbehälters, Technikgebäude (2 Behälter, je 2.500 m³ Volumen); Nähe Kalvarienberg, Fl.Nrn. 627, 628

Sachverhalt:

In der Sitzung am 15.03.2016 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Neubau eines Trinkwasser-Hochbehälters mit Technikgebäude auf den Fl.Nrn. 627 und 628 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 19.12.2016 das Bauvorhaben genehmigt.

Das Gebäude wurde bereits im Juli 2019 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Bei einer Überprüfung hat das Landratsamt festgestellt, dass die Geländeänderungen im Ursprungsantrag nicht ersichtlich sind, weshalb ein Tekturantrag erforderlich ist.

Im dem Tekturantrag wurde das geplante Gelände und das Urgelände dargestellt und die Geländeänderungen aufgezeigt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser oder der Abwasserwirtschaft dient.

GRin Schultheiß bittet um eine Ortsbesichtigung. Diese sichert ihr BGM Sontheim zu.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag Bau eines Trinkwasser-Hochbehälters mit Technikgebäude auf den Fl.Nrn. 627 und 628.

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

TOP 9 Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I" Fl.Nr. 234/66, Firnhaberstr. 10 b

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/66, Firnhaberstr. 10 b befinden sich zwei ca. 20 Meter hohe Rot-Eichen auf der Südseite des Grundstücks. Die Schlussfolgerung eines ausführlichen Gutachten des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Suttner, Kochel am See, berichtet von einer deutlichen Einschränkung der Vitalität beider Eichen sowie von großen Stammschäden der Bäume.

Die Verkehrssicherheit der Eichen ist aus sachverständiger Sicht zwar grundsätzlich möglich, aber sehr kostenintensiv und deshalb nicht empfehlenswert. Weiterhin zeigt das Gutachten auch den Pilzbefall durch den aggressiven Hallimasch.

Die Rot-Eichen sind im Bebauungsplan Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ als zu erhalten festgesetzt. Auf Grund der bestehenden Gefahrenlage erscheint die Fällung durch das vorliegende Gutachten empfehlenswert. Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan nicht geregelt, werden aber empfohlen.

Aus dem Gremium kommt der Vorschlag, die Baumfällung mit in die Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen, um die Ersatzpflanzung genau zu definieren.

Beschluss:

Aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts erteilt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die erforderliche isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ zum Fällen von zwei Rot-Eichen auf der Fl.Nr. 234/66, Firnhaberstr. 10 b. Als Ersatzpflanzungen werden zwei heimische Laubbäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück angeregt.

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

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Schultheiß fragt nach, weshalb der „Glockenturm“ am Toalmas-Platz abgebaut wurde. BGM Sontheim erläutert, dass es sich um ein Kommunikationsproblem handelte und der Glockenturm zwei Tage später wieder aufgebaut wurde.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim