



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 16.06.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:27 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Keltsch, Michael Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Zeckser, Stephan

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 17.03.2020
2. Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung und statische Sicherung der historischen Stütz- und Ufermauer am Strandbad Feldafing; Königinstraße 4, Fl.Nr. 201/2
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines 35,53 m - Schleuderbetonmastes mit 2 Plattformen sowie Outdoortechnik auf Fundamentplatte; Fl.Nr. 1118, Bahnlinie München-Mittenwald, Nähe Sprungweg
4. Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses und Erstellung eines Carports mit Fahrradabstellraum; Edelweißstr. 11, Fl.Nr. 431/6
5. Antrag auf Baugenehmigung, Anbau eines unbeheizten Wintergartens im EG, Am Buchenwald 29, Fl.Nr. 608/14
6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einzelgarage; Alte Traubinger Straße 22a, Fl.Nr. 1088/17
7. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße", erneute verkürzte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
8. Bekanntgaben / Sonstiges

Aus denkmalfachlicher Sicht gibt es keine Bedenken. Das Landesamt für Denkmalpflege hat der Maßnahme bereits zugestimmt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und statischen Sicherung der historischen Stütz- und Ufermauer am Strandbad Feldafing.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines 35,53 m -
Schleuderbetonmastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-technik auf
Fundamentplatte; Fl.Nr. 1118, Bahnlinie München-Mittenwald, Nähe
Sprungweg**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1118 liegt im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität Gas, Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Der Antragsteller plant, einen 35,53 m hohen Schleuderbetonmast auf ein Fundament von 2,30 m x 2,30 m zu bauen. Neben dem Mast soll die Systemtechnik mit den Abmessungen 3,1 m x 1,3 m und einer Zähleranschlusssäule errichtet werden.

Im Jahr 2017 wurde bereits ein Bauantrag für das Grundstück eingereicht. Damals war ein 41 m hoher Stahlgittermast (35,0 m Mast + 6 m Aufsatz) geplant. Nun ist anstelle des Gittermastes ein Schleuderbetonmast geplant und auf das Aufsatzrohr wurde verzichtet.

Der Aufstellort liegt neben der Bahnlinie München Mittenwald auf dem Grundstück der Deutschen Bahn. Der gewidmete Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 1124) der Gemeinde Feldafing ist zum Teil keine 2 m breit und soll um die Zufahrt sicherzustellen auf eine Breite von 3,5 m ausgebaut werden. Dabei kommt es in Teilbereichen zur Überbauung von Privatgrund. Eine Einverständniserklärung (dingliche Sicherung) für die Grundstücke liegt der Gemeinde nicht vor.

GR Zeckser bittet darum, dass bei einem neuen Bauantrag klar hervorgeht, dass es sich um einen Funkmasten handelt und dass die fehlenden Unterlagen, wie die Standortanalyse miteingereicht werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen, aufgrund der fehlenden Erschließung.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 1

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses und Erstellung eines Carports mit Fahrradabstellraum; Edelweißstr. 11, Fl.Nr. 431/6

Sachverhalt:

Das Grundstück befinden sich im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“, für den eine Veränderungssperre erlassen wurde. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Im Geltungsbereich einer Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB grundsätzlich keine Bauvorhaben durchgeführt werden. Jedoch kann nach § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nichts entgegensteht.

Die Antragsteller planen, einen zweigeschossigen Anbau mit den Abmessungen 5,36 m x 5,23 m an der Nordseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Auf dem Anbau entsteht eine Dachterrasse. Die Wandhöhe an der Nordseite beträgt 5,31 m. Im Dach des bestehenden Wohnhauses sollen zwei Dachgauben eingebaut werden, mit einer Länge von 4,6 m und 5,42 m. Da die Gauben aufgrund ihrer Größe nicht mehr untergeordnet sind, lösen sie eine Wandhöhe von 5,43 m aus.

An der Ostseite ist die Errichtung eines Carports mit Fahrradabstellraum geplant. Die bestehende Einzelgarage an der Westseite soll abgerissen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 eine Ausnahme von der Veränderungssperre und das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag in Aussicht, sofern die Brüstungshöhe der Dachterrasse auf das bauphysikalisch notwendige Maß reduziert wird und der Baumbestand erhalten bleibt.

Der Bauherr ist dem Wunsch des Gemeinderats nachgekommen und hat Austauschpläne eingereicht und die Balkonbrüstung angepasst.

Aus Sicht der Verwaltung erfüllt der vorliegende Bauantrag die Ziele der Bauleitplanung und ein überwiegend öffentliches Interesse steht nicht entgegen.

Beschluss:

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

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 2

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung, Anbau eines unbeheizten Wintergartens im EG, Am Buchenwald 29, Fl.Nr. 608/14

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nachdem der Bebauungsplan in diesem Bereich als obsolet erklärt wurde nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Der Antragsteller plant, im Erdgeschoss des Anwesens Am Buchenwald 29 einen unbeheizten Wintergarten mit den Abmessungen 7,00 m x 3,60 m an der Westseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Da es sich bereits um eine aufgeständerte Terrasse handelt beträgt die Wandhöhe ca. 5,10 m.

Von den Gemeinderäten wird bemängelt, dass aus den Plänen nicht hervorgeht, was Bestandteil der Genehmigung ist. Weshalb eine Beurteilung des Vorhabens nicht erfolgen kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens auf Fl. Nr. 608/14, Am Buchenwald, aufgrund der mangelhaften Qualität der Unterlagen.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einzelgarage; Alte Traubinger Straße 22a, Fl.Nr. 1088/17

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1088/17 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die Antragstellerin plant, an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 1088/19 die Errichtung einer Einzelgarage mit den Abmessungen 8,00 m x 4,00 m.
Laut Ziff. C. 5.3 des Bebauungsplans Nr. 59 ist die Anordnung der Garage / Carport nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies ist hier jedoch nicht möglich, da die gekennzeichnete Fläche auf dem Nachbargrundstück liegt.

Die Garage ist direkt an der Grundstücksgrenze geplant. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Da die Zufahrt über die Privatstraße erfolgt, ist dies hier nicht erforderlich.

Die Errichtung einer Grenzgarage mit einer Grundfläche von 32 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 2 BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei.
Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Vom Bauherrn wurde folgende Begründung vorgelegt:

- *Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 59/Garatshausen (2te Änderung) ist eine Garage mit den Ausmaßen 6 m x 6 m (36 qm) vorgesehen. Diese liegt allerdings auf dem Nachbargrundstück und ist aufgrund dessen für uns nicht umsetzbar.*
- *Die von uns beantragte Garage hat die Ausmaße 4 m x 8 m (32 qm) und ist damit kleiner als sowohl die im Bebauungsplan vorgesehene Garage als auch die den unmittelbaren Nachbarn genehmigte Garage (6 m x 6m).*
- *Die Maße der Garage wurden etwas größer als eine „Standard-Einzelgarage“ gewählt, da die Garage gleichzeitig als Aufbewahrungsort für Fahrräder, Gartengeräte usw. dienen soll. Damit können wir auf ein Gartenhäuschen oder Ähnliches verzichten.*
- *Die Garage wird an der Stelle positioniert, an der sowieso bereits laut Bebauungsplan Stellplätze vorgesehen waren.*
- *Über die zur Garage hinführende Privatstraße ist ausreichend Zufahrt vorhanden.*
- *Mit zwei Stellplätzen vor dem Haus sind in Summe genügend Stellplätze und auch ausreichend Aufstellfläche vorhanden.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits eine isolierte Befreiung für die Lageänderung der Garage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1088/26, Alte Traubinger Straße 22a erteilt.

Da auf dem Grundstück kein Garagenbaufenster vorgesehen ist und es bereits eine Befreiung von der Festsetzung gibt, kann aus Sicht der Verwaltung die isolierte Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“ für die Errichtung einer Garage.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 2

**TOP 7 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße",
erneute verkürzte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 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 zur Zeit 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 „Bahnhofsbereich, westlich und östlich der Bahn“ zugeschlagen.

Auf diesen Sachverhalt hin hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 in seiner Sitzung vom 09.04.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt (siehe Anlage 1), da die Belange der Gemeinde Feldafing durch die Planungen nicht berührt waren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung vom 19.05.2020 den nach

Abwägung der Stellungnahmen aktualisierten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.05.2020 gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt auszulegen.

Durch die erneute verkürzte Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB werden die Belange der Gemeinde Feldafing ebenfalls nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt werden.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim