



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 08.09.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:26 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

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 11.08.2020
2. Bebauungsplan Nr. 31 "Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence"; Aufstellungsbeschluss; 1. Änderung
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen"; Aufstellungsbeschluss
4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Aufstellungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße"; Antrag auf 1. Änderung
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Föhrenstraße 11, Fl.Nr. 353/26
8. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch mit Hangsicherung (Bauabschnitt 1) und Aus- und Umbau eines Industrie- und Wohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Bauabschnitt 2); Einbau von Dachgauben; Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3
9. Bekanntgaben / Sonstiges

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence“. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen"; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 1098/39 an der Alten Traubinger Straße in Garatshausen vor, um hier zusätzliches Baurecht zu schaffen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.09.2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Doppelgaragen auf Fl.Nr. 1098/39/T erteilt und die Unterlagen zur Entscheidung an das LRA Starnberg weitergeleitet. Das LRA kam zu der Entscheidung, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen mit der Begründung, das Grundstück läge im Außenbereich sowie in Flächen für die Landwirtschaft. Der Antrag wurde deshalb mit Bescheid vom 05.02.2020 abgelehnt. Nach juristischer Beratung des Antragsstellers hat sich herausgestellt, dass die Einschätzung des LRA richtig sei und auch eine Klage gegen den Ablehnungsbescheid vor dem Verwaltungsgericht keine Aussicht auf Erfolg hätte. Seitens der Juristen wurde dem Antragsteller empfohlen, bei der Gemeinde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

Der Ferienausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.04.2020 über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ vorberaten und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Aussicht gestellt wenn die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet sichergestellt ist.

Als städtebauliche Ziele der Gemeinde zählen insbesondere die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der einheimischen Bevölkerung durch maßvolle Innenverdichtung sowie der Erhalt eines möglichst großen Teils der landwirtschaftlichen Fläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets.

Aus Sicht des LRA Starnberg wäre eine Bauleitplanung im Regelverfahren in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans zu bevorzugen.

Nach Vorliegen der aktuellen Rahmenbedingungen seitens des von der Gemeinde hinzugezogenen Planungsbüros hat sich die Umgebungsbebauung zwischenzeitlich maßgeblich verändert. So ist das Planungsgebiet derzeit auf drei Seiten von Bestandsbebauung bzw. festgesetzten Wohnbauflächen umgeben und kann somit dem

Innenbereich zugeordnet werden. Ein Verfahren nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist daher möglich. Da der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, die sich im anschließenden B-Plan Nr. 59 räumlich fortsetzt, nicht beeinträchtigt, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ für die Fl.Nr. 1098/39/T. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

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

TOP 4 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 88 und 88/2, Bahnhofstraße 24 – Grüne Villa vor.

Der Grundstückseigentümer und dessen Architekt haben in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 16.06.2020 das Projekt vorgestellt. Der Eigentümer möchte den Bereich zwischen der denkmalgeschützten „Grünen Villa“ (Fl.Nr. 88/2) und dem Starzenbach einer Wohnnutzung zuführen. Dazu sollen zwei Gebäudekörper mit insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen.

Der Gemeinderat hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt ein Bauleitplanverfahren für die Fl.Nr. 88/2, Bahnhofstraße 24 einzuleiten. Um die Planungen der Gemeinde für einen künftigen Fußweg entlang des Starzenbachs zu sichern, erschien es der Verwaltung sinnvoll, auch die Fl.Nr. 88 in den Planbereich mit einzubeziehen.

Um die Kostenübernahme für das Verfahren sicher zu stellen wurde mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die voraussichtlichen Kosten für das Verfahren Bauleitplanung mit Grünordnungsplan wurden im Vorfeld per Abschlagszahlung beglichen.

Von Herrn Zeckser wurde vorgetragen, dass auch für diesen Bebauungsplan die Ziele des Gemeinderates für die Ortsmitte, sowie die Möglichkeit einer sozialgerechten Bodennutzung einfließen sollen. Dieser Vorschlag wurde anschließend kurz kontrovers diskutiert. Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der bisher geschlossenen städtebaulichen Vertrag nur die Kostentragung regelt. Weitere Regelungen z.B. zur sozialgerechten Bodennutzung usw. sind in einem weiteren städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	3

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße"; Antrag auf 1. Änderung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 18.02.2020 haben die neue Eigentümer, vertreten durch Herrn Architekt Büscher verschiedene Baukonzepte zur Bebauung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 491/3, 491,4, 491/5, 491/7, 491/8 und 419/9 entlang der Wielinger Straße vorgestellt, dabei hat der Gemeinderat seine Vorstellung bezüglich einer Bebauung eingebacht.

Der Verwaltung liegt mittlerweile ein Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ vor.

Die Eigentümer und Herr Büscher stellten die überarbeitete Planung für die Grundstücke entlang der Wielinger Straße in der Sitzung vor.

Das Ziel der Eigentümer ist, die Gebäude in Eigenbestand zu halten.

Zudem wird vorgeschlagen, 40 % der neu geschaffenen Fläche mietgedeckt für derzeit 11,00 € netto Kaltmiete anzubieten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ einzuleiten und einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen.

Der Gemeinderat wird Ziele formulieren, die er dem Bauherrn/gemeindlichen Planer zur Umsetzung mitteilt.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 3

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 434/2 befindet sich am Ortsrand von Feldafing. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet), Wald- und Grünfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Biotop kartiert. Der Bauantrag wird vorerst nach § 34 BauGB beurteilt. Ob sich Gebäudeteile im Außenbereich oder sogar in der Biotopfläche befinden muss durch das Landratsamt Starnberg abschließend geklärt werden.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Gebäudegrundfläche von 169 m², zwei Vollgeschossen und Flachdach zu errichten. Das Untergeschoss ist aufgrund der topographischen Lage an der Südwestseite in einem kleinen Bereich freigestellt. Die talseitige Wandhöhe beträgt bis zu 8,35 m und die bergseitige Wandhöhe 6,80 m. Zudem sind Aufschüttungen von ca. 1,00 m geplant.

Die Doppelgarage ist an der Südseite mit den Abmessungen 7,00 m x 6,30 m geplant.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Gebäudegrundflächen der umliegenden Häuser betragen 96,61 m² - 293,14 m². Bei dem Nachbargrundstück Moorweg 5/5a wurden auch bereits Aufschüttungen bis zu ca. 1,00 m genehmigt. Jedoch konnte kein Bezugsfall für die Wandhöhe gefunden werden, da sich in der Umgebung nur Satteldachgebäude befinden, bei denen das Untergeschoss nicht freigestellt ist.

Aus der Mitte des Gemeinderates gibt es kritische Stimmen bezüglich des Außenbereichs und des auf dem Grundstück verlaufenden Starzenbachs.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, da sich die Wandhöhe nicht in die Umgebung einfügt.

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

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Föhrenstraße 11, Fl.Nr. 353/26**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 353/26 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Eichgraben westlich der S-Bahn“ aus dem Jahr 1976. Der Bebauungsplan wurde Anfang dieses Jahres dahingehend geändert, dass nun auch Mansard- und Walmdächer zulässig sind.

Am 24.03.2020 wurden die Bauantragsunterlagen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage eingereicht und die Durchführung des Freistellungsverfahrens beantragt. Die Gemeinde stimmte dem Genehmigungsverfahren mit Schreiben vom 24.04.2020 zu.

Am 13.08.2020 stellte das Landratsamt Starnberg fest, dass sich der südliche Balkon und der südöstliche Gebäudeteil des Hauptbaukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet.

Mit Bescheid vom 14.08.2020 stellte das Landratsamt die Arbeiten am südlichen Balkon des Einfamilienhauses ein. Da auf dem benachbarten Grundstück am 09.12.1997 eine Befreiung für einen außerhalb der Baugrenzen befindlichen Wintergarten ausgesprochen wurde und der nachgewiesenen Geringfügigkeit der Baugrenzenüberschreitung des Hauptbaukörpers auf eine Fläche von 0,45 x 3,93 m, sieht das Landratsamt Starnberg hier die Möglichkeit einer Befreiung und beschränkt die Baueinstellung daher nur auf den Balkon. Der Weiterbau am Haupthaus wurde auf eigene Verantwortung und eigenes Risiko des Bauherrn ermöglicht.

Vom Bauherrn wurde nun ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage mit folgendem Antrag auf Befreiung eingereicht.

1. Einen Antrag auf Abweichung wegen Überschreitung des Bauraumes südseitig durch einen Balkon um 1,81 m x 4,90 m (vgl. auch Grundriss EG sowie Lageplan 1/ 1000).

Aus unserer Sicht gibt es mindestens zwei Präzedenzfälle im B-Plangebiet:

- *Föhrenstr. 13, Fl.Nr 353/27. Hier gibt es einen erdgeschossigen Wintergarten, der gute 4 m nach Süden über die Baugrenze hinausragt. Das BV wurde nach unseren Informationen 1998 ganz formell genehmigt.*
- *Föhrenstr. 4, Fl.Nr 353/30.
Nach unseren Informationen (Lageplan/ geolis) weist ein Teil des Hauptgebäudes nach Süden auf die komplette Hausbreite von ca. 7m eine Bauraumüberschreitung von ca. 2 - 2,5 m auf. Zusätzlich scheint ein Balkon weiter 1 - 1,5 Meter über den Bauraum hinaus nach Süden zu ragen.*

Wir möchten vorsichtshalber zu zwei weiteren Punkten Antrag auf Abweichung stellen:

2. Geringfügige Bauraumüberschreitung durch Haupthaus an Süd-West-Ecke um 0,45m x 3,93m.

Die Überschreitung ist aus unserer Sicht erstens geringfügig. Zweitens gibt es, wie unter Punkt 1 aufgeführt, diverse deutlich größere Bauraumüberschreitungen im B-Plan-Gebiet. Drittens erlauben wir uns darauf hin zu weisen, dass der Bestandsbau, der vor kurzem abgerissen wurde (genehmigt 1977, ein Jahr nach Inkrafttreten des Ursprung-B-Planes mit genau jener Bauraumfestsetzung), bereits die gleiche Bauraumüberschreitung aufwies. Und zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass die Bauräume im B-Plan im Maßstab 1/1000 nur zeichnerisch, aber ohne jede Maßfestsetzung vorliegen. Im Rahmen der Zeichen-

Ungenauigkeit kann letztendlich in diesem Maßstab ein (von uns näherungsweise angenommener) Wert von 0,45m nicht ansatzweise unstrittig ermittelt werden.

3. Abgrabung / Wandhöhe Westseite, lt. Darstellung Eingabeplan, Breite 6, 1 m. Tiefe 2,65m: Hier entsteht eine Wandhöhe von ca. 6.3m.

Wir sind der Auffassung, dass dies B-Plan-konform ist, da im B-Plan nur festgesetzt ist, dass außer dem Erdgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf. Wandhöhen aber generell sind nicht festgesetzt.

Abgrabungen generell sind auch nicht lt. B-Plan verboten. Somit sind diese im Umkehrschluss erlaubt, wenn alle sonstigen Festsetzungen (Abstandsflächen usw.) eingehalten sind.

Des Weiteren sind reale Wandhöhen von 6 - 6,5 Meter im B-Plan-Gebiet verschiedentlich vorhanden.

Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits eine Befreiung wegen der Überschreitung der Baugrenze. Für das Nachbargebäude Föhrenstraße 13 wurde im Jahr 1997 ein Bauantrag zum Neubau eines Wintergartens eingereicht. Der Wintergarten überschreitet die Baugrenze um ca. 4,50 m x 5,00 m. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 09.12.1997 die Befreiung erteilt. Der Bauausschuss hat am 02.12.1997 dem Bauvorhaben mit der Befreiung zugestimmt.

Aufgrund dieser Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen sowohl zur geringfügigen Bauraumüberschreitung durch Haupthaus an Süd-West-Ecke sowie für die Überschreitung des Bauraumes durch den Balkon erteilt werden.

Eine Befreiung für die Abgrabung / Wandhöhe an der Westseite ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine Wandhöhen festsetzt und auch nichts zu den Abgrabungen regelt.

Von Herrn Zeckser wird u.a. die Auffassung vertreten, dass durch die Abgrabung entlang einer ganzen Wandseite der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehe, was nicht dem Bebauungsplan entspräche. Der neue Giebel mit Balkon nach Süden entspräche zudem nicht der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Dachform.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und die o. g. Befreiungen für die Baugrenzenüberschreitungen.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	3

TOP 8 **TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch mit Hangsicherung (Bauabschnitt 1) und Aus- und Umbau eines Industrie- und Wohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Bauabschnitt 2); Einbau von Dachgauben; Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3**

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“. Für das Grundstück ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In der Sitzung am 17.03.2020 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Teilabbruch mit Hangsicherung (Bauabschnitt 1) und Aus- und Umbau eines Industrie- und Wohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Bauabschnitt 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/3 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 08.05.2020 das Bauvorhaben genehmigt.

Der Bauherr plant nun, den Einbau von 4 Dachgauben. Es sollen je 2 Gauben an der Westseite und an der Ostseite des bestehenden Satteldachbaukörpers mit einer Länge von 6,80 m und 7,02 m errichtet werden.
Laut der Festsetzung B. 4.5 sind Dachgauben bei Dachneigungen ab 30° zulässig, wobei die Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf und die Firste der Dachgauben mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen müssen.
Diese Festsetzung wird mit dem vorliegenden Bauantrag eingehalten, jedoch sind die Gauben nicht mehr untergeordnet und lösen somit eine Wandhöhe aus.
Die festgesetzte Wandhöhe von max. 665,25m üNN wird somit um 3,56 m überschritten.

Beschluss:

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

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

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

Bgm. Sontheim teilt mit, dass die Hecke an der Wielinger Straße ab Oktober entfernt wird.

Ortsteilsprecherin Schmid berichtet, dass es in Garatshausen viel ruhiger ist, seitdem die Hauptstraße in Tutzing für den Schwerlastverkehr über 9t gesperrt wurde. Es wird gehofft, dass die Verkehrsregelung beibehalten wird.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim