Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 03.11.2020 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:51 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin		
Hansel, Günter		
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.		ab TOP 2
Keltsch, Michael, Dr.		
Maier, Anton		
Schremser, Matthias	2. Bürgermeister	
Schultheiß, Nandl		
Zeckser, Stephan		
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH	ab TOP 2

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2020

2. Bebauungsplan Nr. 11 "Am Eichgraben - westlich der S-Bahn"; Antrag auf 3. Änderung; Änderungsbeschluss

3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (9 WE) mit Tiefgarage (9 Stellpl.); Bahnhofstraße 9, Fl.Nrn. 78, 79, 80

4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage, sowie 3 Reihenhäuser mit 3 Einzelgaragen; Wielinger Straße 23, Fl.Nrn. 533, 531/1 und 534/7

5. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Schreinerei; Traubinger Straße 12, Fl.Nr. 447/4; erneute Stellungnahme

6. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Neuerrichtung von Balkonen, Änderung der Eingangssituation der Wohnung 1, Einbau neuer Fenster, Errichtung eines Fahrradhauses und einer Gartenmauer; Stadionstraße 6, Fl.Nr. 19

7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz; Stadionstraße 6, Fl.Nrn. 19 und 19/2

8. Antrag auf Vorbescheid; Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Pöckinger Fußweg 14, Fl.Nr. 47

9. Bauvoranfrage; Ausbau der Garage in Wohnraum mit Bad und Errichtung eines Stellplatzes; Edelweißstraße 24, Fl.Nr. 428/2

10. Antrag GR Zeckser; Straßenplanung Johann-Biersack-Straße

11. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2020

Sachverhalt:

Beschluss:
Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2020 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend:	**8**
Für den Beschluss:	**8**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 11 "Am Eichgraben - westlich der S-Bahn"; Antrag auf 3. Änderung; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:
Der Verwaltung liegt ein Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Eichgraben - westlich der S-Bahn“ vor.
Die Änderung bezieht sich lediglich auf den Textteil der Satzung vom 28.12.1976.
Es wird beantragt, das „Maß der baulichen Nutzung: GFZ 0,16“ um folgenden Punkt zu ergänzen:

Es gilt die gültige BauNVO von 1990.

Dem Landratsamt Starnberg liegt derzeit das Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Föhrenstraße 11, Fl.Nr. 608/12 vor.
Bei der Überprüfung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde festgestellt, dass diese bereits durch das EG voll ausgenutzt wird und durch die weiteren Aufenthaltsräume überschritten wird.
Hintergrund der falschen Berechnung ist, dass die Flächenberechnung nach der BauNVO von 1990/2017 erstellt wurde, da der Bebauungsplan seit dem 18.01.1978 rechtskräftig ist, jedoch die BauNVO von 1977 gilt.

Nach § 20 Abs. 2 BauNVO (1977) sind bei der Ermittlung der Geschossfläche alle Vollgeschosse **und alle Aufenthaltsräume in anderen Geschossen** (z.B. Dach- und Kellergeschosse, die keine Vollgeschosse sind) mit ihren Umfassungswänden, Treppenräumen und Fluren anzurechnen.
Nach der heutigen Fassung der BauNVO (1990/2017) werden als Geschossfläche nur die Vollgeschosse im Sinne der BayBO angerechnet.

Nach Angaben des Architekten überschreiten alle 9 bestehenden Gebäude im Bebauungsplan-Gebiet die GFZ-Festsetzung nach der alten BauNVO und wurden somit Ende der 70er Jahre falsch genehmigt.
Dies wird derzeit vom Landratsamt Starnberg überprüft. Wenn sich herausstellt, dass schon vermehrt Überschreitungen vorhanden sind, kann es dazu kommen, dass der Bebauungsplan für obsolet (funktionslos- und gegenstandslos) erklärt wird und zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Eichgraben - westlich der Bahn“ im vereinfachten Verfahren, in Bezug auf die Inkraftsetzung der BauNVO 1990/2017. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (9 WE) mit Tiefgarage (9 Stellpl.); Bahnhofstraße 9, Fl.Nrn. 78, 79, 80

Sachverhalt:
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich der Bahnhofstraße“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung am 23.05.2005 in Kraft getreten. Für das Grundstück ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und einer Tiefgarage.

Da das Bauvorhaben die Baugrenze durch ein unterirdisches Bauteil (Kellerabteile) überschreitet, wurde von dem Bauherrn ein Antrag auf Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) gestellt.
Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da die unterirdische Überschreitung städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und hinter der Baugrenzen-Festsetzung kein städtebauliches Konzept steckt.

Des Weiteren beinhaltet die Planung noch Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Kellerschächte, Terrassen und Balkone. Hierfür ist keine Befreiung erforderlich, da § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO greift.
Gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenze durch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.08.2020 das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da der Freiflächengestaltungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

Nun wurde der Freiflächengestaltungsplan dem Bebauungsplan angepasst und die Verwaltung ist derzeit mit dem Eigentümer in Verhandlung über die im Bebauungsplan als öffentlich gekennzeichneten Flächen.

Laut dem Abwasserverband Starnberger See ist die Beseitigung des Niederschlagswassers derzeit noch nicht gesichert.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die beantragte Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze, vorbehaltlich der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage, sowie 3 Reihenhäuser mit 3 Einzelgaragen; Wielinger Straße 23, Fl.Nrn. 533, 531/1 und 534/7

Sachverhalt:
Das Grundstück Wielinger Straße 23, Fl.Nr. 533 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Antragsteller plant, den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Doppelhauses (13,52 m x 9,99 m) an der Nordseite des Grundstücks und eines Reihenhauses (Abmessung 18,03 m x 9,99 m) an der Südseite mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m beim Doppelhaus bzw. 6,34 m beim Reihenhaus und die Firsthöhe bis zu 10,10 m (bezogen auf das geplante Gelände).
An der Nord- und Südseite der beiden Gebäude ist der Einbau von untergeordneten Dachgauben geplant.

Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 03.12.2019 das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt.
Das Landratsamt hat am 17.03.2020 den Vorbescheid genehmigt.
Der genehmigte Vorbescheid entspricht mit der Lage und den Abmessungen dem eingereichten Bauantrag. Er sieht eine Wandhöhe von 6,29 m und einer Firsthöhe von 10,05 m vor.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Grundstück Wielinger Straße 21 herangezogen werden, auf dem 2016 ein Anbau genehmigt wurde. Insgesamt hat das Dreifamilienhaus eine Gebäudegrundfläche von 191,68 m². Die Wandhöhe (talseitig) beträgt 7,10 m und die Firsthöhe 9,65 m. Außerdem hat die Wielinger Straße 17 (Gebäudegrundfläche 200,29 m²) eine Wandhöhe von ca. 6,90 m und eine Firsthöhe von ca. 10,90 m.

Die gesicherte Erschließung konnte bis zur Sitzungsladung nicht nachgewiesen werden.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich den Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Dreispänners. Der Bürgermeister wird beauftragt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald die gesicherte Erschließung nachgewiesen wird.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Schreinerei; Traubinger Straße 12, Fl.Nr. 447/4; erneute Stellungnahme

Sachverhalt:
Der Ferienausschuss hat in seiner Sitzung am 16.04.2020 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung einer Schreinerei erteilt.

Der Bauantrag liegt seitdem beim Landratsamt Starnberg, da es noch Probleme hinsichtlich der Immissionen betreffend der nachbarlichen Wohnbebauung gibt.
Das mit dem Immissionsschutzgutachten beauftragte Büro schlägt als Lösung einen Schornstein vor.
Die Höhe von 11,70 m (freie Höhe 5,62 m) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Berechnungen.

Da der Schornstein in den ursprünglichen Plänen noch nicht vorgesehen war, bittet das Landratsamt erneut um Stellungnahme.

Der hier geplante Abgaskamin wäre außerhalb eines Genehmigungsverfahrens gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a) BayBO genehmigungsfrei. Das Landratsamt Starnberg erachtet den Kamin als genehmigungsfähig, da in der Umgebung teilweise bereits Masten vorhanden sind.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Abgaskamin.

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

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch und Neuerrichtung von Balkonen, Änderung der Eingangssituation der Wohnung 1, Einbau neuer Fenster, Errichtung eines Fahrradhauses und einer Gartenmauer; Stadionstraße 6, Fl.Nr. 19

Sachverhalt:
Das Grundstück Stadionstraße 6 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der neue Eigentümer des Grundstücks plant, die Sanierung des Bestandsgebäudes. Hierzu werden die Balkone im 1. und 2. OG an der Nordwestseite abgerissen und an der Südwestseite mit je 4,00 m² neu errichtet. Die drei bestehenden Wohneinheiten bleiben erhalten. Es wird lediglich die Eingangssituation der Wohnung im Erdgeschoss geändert.

An der Nordostseite ist der Anbau eines Fahrradabstellraums mit 11,94 m² an die bestehenden Garagen geplant.
An der Nordwestseite wird das Grundstück zur Grenze hin begradigt und somit um ca. 0,76 m aufgeschüttet. An der Grenze ist die Errichtung einer Stützmauer von bis zu 1,00 m geplant. Zusätzlich ist ein Zaun mit 0,95 m auf der Stützmauer vorgesehen. Insgesamt hat die Einfriedung dadurch eine Höhe von 1,95 m.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Stadionstraße 6.

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

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz; Stadionstraße 6, Fl.Nrn. 19 und 19/2

Sachverhalt:
Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan aus dem der verbindliche Bebauungsplan entwickelt wird. Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Außenwirkung und ist für die Bürger nicht verbindlich.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Abmessungen 9,20 x 8,00 m. Die talseitige Wandhöhe zur Stadionstraße ist mit 6,00 m geplant und die talseitige Firsthöhe mit 10,00 m.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist eine Bebauung, wie in der Planung dargestellt, mit einem Einfamilienhaus bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Bebauung mit den Außenmaßen von 9,20 x 8,00 m bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Firsthöhe von 10,00 m bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist eine straßenseitige Wandhöhe von 6,00 m bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die im Plan dargestellte, erforderliche Abgrabung bauplanungsrechtlich zulässig?

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das Grundstück Stadionstraße 8 herangezogen werden, mit einer Grundfläche von 115,70 m², einer talseitigen Wandhöhe von 7,10 m und einer Firsthöhe von 10,80. Zudem wurden für das Bauvorhaben massive Abgrabungen vorgenommen.

Aufgrund des Bezugsfalls, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu allen Fragen erteilt werden.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Neubau eines Einfamilienhauses Stadionstraße 6.

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

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid; Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Pöckinger Fußweg 14, Fl.Nr. 47

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Vorbescheid ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus.

Der Antragsteller plant einen zweigeschossigen Anbau mit den Abmessungen 7,00 m x 10,00 m an das Bestandsgebäude. Die talseitige Wandhöhe beträgt 5,15 m und die bergseitige Wandhöhe 2,20 m. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 111 m². Durch den Anbau wird die Grundfläche um 80 m² auf insgesamt 191 m² erhöht.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

- Ist ein Baukörper mit den Abmessungen 7 x 10 m möglich?
- Ist eine Grundfläche von 80 m² gesamt (inkl. Verbindungsbau) bauplanungsrechtlich möglich?
- Ist ein 2-geschossiger Baukörper bauplanungsrechtlich möglich?
- Sind die Wandhöhen gemäß beiliegendem Plan bauplanungsrechtlich zulässig?

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das Grundstück Schluchtweg 21 mit einer Grundfläche von 255,09 m² und einer Wandhöhe von bis zu 6,88 m herangezogen werden.

Aufgrund des Bezugsfalls, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu allen Fragen erteilt werden.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Anbau an das Einfamilienhaus Pöckinger Fußweg 14.

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

TOP 9 Bauvoranfrage; Ausbau der Garage in Wohnraum mit Bad und Errichtung eines Stellplatzes; Edelweißstraße 24, Fl.Nr. 428/2

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.

Die Antragstellerin plant, die bestehende Garage als Wohnraum auszubauen. Es soll ein Zimmer mit Bad entstehen. Der angrenzende Carport wird davon nicht tangiert, auch nicht

der vor der Garage befindliche Abstellplatz. Die äußerliche Veränderung an der Garage wäre ein Fenster an der Stelle des jetzigen Garagentors.
Im angrenzenden Vorgarten soll ein neuer Stellplatz mit **Rasensteinen** eingerichtet werden.

Hierzu wurden folgende Fragen gestellt:
1. Kann es für das Projekt eine Ausnahme für die Veränderungssperre geben?
2. Ist die Nutzungsänderung für die Garage in ein Schlafzimmer mit Bad möglich?
3. Ist die Einrichtung des Abstellplatzes (Stellplatzes) in einem Teil des Vorgartens mit **Rasensteinen** (keine Versiegelung) möglich?

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.

Das Büro Büscher Architekten, das mit der Aufstellung des Bebauungsplans beauftragt wurde, hat zur Vorfanfrage folgende Stellungnahme abgegeben:

Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksfläche **rd. 443 m²**

		Bestand	Planung
Doppelhaushälfte	GR rd. 90 m²		
Freisitz überdeckt ausgebaut?)	GR rd. 20 m²		
GR Hauptnutzung		**rd. 110 m²**	
GRZ 110 m² / 443 m² = Garagenausbau		**GRZ 025**	**inkl.**
			rd. 127 m²
			GRZ 029
Garage	GRg rd.17 m²		- Garage
Zufahrt	GRg rd.17 m²		+ Stpl neu
Carport	GRg rd.15 m²		
GRg Nebenanl.		**rd. 49 m²**	**rd. 49 m²**

GRZ bebaut 159 m² / 443 m² = GRZgesamt 0,36 GRZ bebaut neu 176 / 443 = 0,40

Übereinstimmung mit den vorläufigen Zielen

- Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen einer Innenentwicklung , Vermeidung von Fehlentwicklungen auf Grund einer ungeplanten Entwicklung nach §34 BauGB
  Erfüllt: GR-Mehrung im Rahmen der voraussichtl. Dichtewerte

- Sicherung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im Zuge der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen

Erfüllt: Gebäudebestand wird nicht verändert. 1 STPl auf Rasensteinen tolerierbar gegen Ausgleich

- 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 geneigten Dächern
  (Nicht relevant, da der Baukörper nicht verändert wird)

- Sicherung des Charakters einer Wohnsiedlung, Festsetzung als Allgemeines Wohn gebiet gern. § 4 BauNVO wie im Flächennutzungsplan dargestellt;
  Erfüllt

- Erhalt der städtebaulichen Merkmale einer kleinteiligen Baureihe und der prägenden Bauflucht entlang der Traubinger Straße durch Festlegung der Gebäudestellung und Maßstäblichkeit künftiger Baukörper
  Erfüllt

- 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
  (Nicht relevant, da das Bauvorhaben nicht an der Traubinger Straße liegt)

- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7 m
  Erfüllt

- Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
  Erfüllt

- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, insbesondere durch flächenaufwändigen Garagen- und Stellplatzflächen einschließlich der Zuwegungen, Sicherung des sparsamen Umgangs mit Boden
  Tolerierbar mit Ausgleich

- Sicherung einer natürlichen Wirkung des Geländeverlaufes, Vermeidung einer über höhten Wirkung der sichtbaren Fassaden durch Abgrabungen, Begrenzung der wirk samen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit, Vermeidung von das Ortsbild störenden Geländeveränderungen, Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und der Höhe von Stützmauern auf max. 60 cm
  Erfüllt

- Erhalt des Charakters einer durchgrünten Wohnsiedlung, Erhalt und Fortentwicklung von prägendem Baumbestand

Tolerierbar mit Ausgleich

Der Ausbau der Garage kann als sinnvolle Ergänzung im Rahmen der vorhandenen Baustruktur betrachtet werden. Der neue Stellplatz mit Rasensteinen könnte durch eine Baumpflanzung und / oder Dachbegrünung ausgeglichen werden. Fraglich ist, ob der Einmündungsradius in die Jahnstraße ausreicht, wenn die Garagenzufahrt als Stellplatz benutzt wird. Nach unseren derzeitigen Erkenntnissen widerspricht der Antrag nicht den Zielvorstellungen der Veränderungssperre.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen und die Ausnahme der Veränderungssperre in Aussicht.

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

TOP 10 Antrag GR Zeckser; Straßenplanung Johann-Biersack-Straße

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.10.2020 stellt Gemeinderat Stefan Zeckser folgenden Antrag:

1. ***Die Verwaltung lässt durch ein Verkehrsanlagenplanungsbüro ein Planungskonzept für die Johann-Biersack-Straße mit Fußgänger-, Rad- und KFZ-Verkehr erstellen, mit folgenden Maßgaben:***
   a. ***Das Konzept soll insbesondere den absehbar erheblichen Zuwachs von Verkehrsteilnehmern der Grundstücke Johann-Biersack-Str. 13, 21 und 25 berücksichtigen.***
   b. ***Der Umfang des Planungskonzepts soll zunächst nicht mehr sein als rechtlich erforderlich für städtebauliche Verträge und Vorkaufssatzung für Grundstücksabtretungen für Fußgängerbereiche.***

2. ***Die Verwaltung legt dem Gemeinderat das v.g. Planungskonzept für die Johann-Biersack-Straße zum Beschluss vor.***

3. ***Die Verwaltung verhandelt mit den Anlieger-Eigentümer*innen, insbesondere den der Johann-Biersack-Straße 21 und 25, über die Abtretung eines Teils des Grundstücks zur Nutzung als Fußgänger-/Straßenfläche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf Basis des GR-Beschlusses zur Aufstellung des v.g. Planungskonzepts.***

Den genauen Wortlaut des Schreibens sowie die Begründung entnehmen Sie bitte anhängendem Antragsschreiben.

Hinweis der Verwaltung:

Es ist aus dem Antrag nicht ersichtlich, ob die Beauftragung eines Planungsbüros noch im Haushaltsjahr 2020 erfolgen soll. Sofern dies so vorgesehen ist, sollte der Antrag durch den Antragsteller um einen Deckungsvorschlag gem. § 26 Abs. 1 Satz 4 GeschO ergänzt werden.

Sofern eine Beauftragung im Haushaltsjahr 2021 erfolgen soll, wären entsprechende Mittel in den Haushaltsentwurf 2021 einzustellen. Der Antrag müsste ggf. dahingehend abgeändert werden.

GR Zeckser erläutert den vorgelegten Antrag und die Kosten in Höhe von 10.000 € (7.500 € Verkehrsplanerkonzept, 2.500 € Bestandsaufnahme). Da derzeit kein Deckungsvorschlag erfolgen kann, sollen die Kosten in den Haushalt 2021 eingestellt werden.
Die Gemeinderäte diskutierten ausführlich über die Verkehrsplanung der Johann-Biersack-Straße.

Aufgrund des Vorschlags von GR Dr. Keltsch und GRin Schultheiß wird ein 2. Beschluss zur Abstimmung gestellt.

Beschluss 1:

1. Die Verwaltung lässt durch ein Verkehrsanlagenplanungsbüro ein Planungs-konzept für die Johann-Biersack-Straße mit Fußgänger-, Rad- und KFZ-Verkehr erstellen, mit folgenden Maßgaben:
a. Das Konzept soll insbesondere den absehbar erheblichen Zuwachs von Verkehrsteilnehmern der Grundstücke Johann-Biersack-Str. 13, 21 und 25 berücksichtigen.
b. Der Umfang des Planungskonzepts soll zunächst nicht mehr sein als rechtlich erforderlich für städtebauliche Verträge und Vorkaufssatzung für Grundstücksabtretungen für Fußgängerbereiche.

2. Die Verwaltung legt dem Gemeinderat das v.g. Planungskonzept für die Johann-Biersack-Straße zum Beschluss vor.

3. Die Verwaltung verhandelt mit den Anlieger-Eigentümer*innen, insbesondere den der Johann-Biersack-Straße 21 und 25, über die Abtretung eines Teils des Grundstücks zur Nutzung als Fußgänger-/Straßenfläche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf Basis des GR-Beschlusses zur Aufstellung des v.g. Planungskonzepts.

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

Beschluss 2:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Verkehrsplanungsbüro der Stadibau Ideen zu erarbeiten, wie der Verlauf der Johann-Biersack-Straße für den Fußgänger-, Radfahrer- und Autoverkehr entwickelt werden kann (Shared Space).

Anwesend: **9**

Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 2

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass vermehrt LKW´s über die Wielinger Straße/Ascheringer Straße fahren, trotz der 3,5-Tonnen-Beschränkung. Nach Rücksprache mit der PI Starnberg sollte das Verkehrszeichen „Lkw-Durchfahrtsverbot“ (Zeichen 253) aufgestellt werden. Es verbietet die Einfahrt für Kraftfahrzeuge über einer zulässigen Gesamtmasse von 3,5 t.
Die Schilder wurden bereits bestellt und in der nächsten Sitzung soll die Aufstellung beschlossen werden.
Von den Ausschussmitgliedern wird diese Vorgehensweise befürwortet.

Gefertigt: Genehmigt:

Stefanie Reichart Bernhard Sontheim