Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 02.03.2021 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:36 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 02.02.2021

2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 "Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence", SO "Hotel"; Billigungsbeschluss

3. Vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld"; Aufstellungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss

4. Antrag auf Baugenehmigung; Legalisierung des Bestandes; Stadionstraße 6, Fl.Nr. 19

5. Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Garage mit Fahrradabstellraum; Thurn-und-Taxis-Straße 37a; Fl.Nr. 227/63

6. Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Raiffeisenplatz"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

7. Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 "Schafflergraben; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

8. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.02.2021

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.02.2021 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 "Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence", SO "Hotel"; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence“ in Aussicht gestellt.
In der Sitzung vom 08.09.2020 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Der Änderungskatalog umfasste folgende Anträge:

- Vollhotelnutzung, d.h. Aufhebung der 70/30-Regelung
- Vergrößerung des Restaurants (evtl. durch Anbau eines Wintergartens) im Bauteil R
- Erweiterung des Küchenbereichs im Bauteil R

Das Städtebaubüro hat diese Punkte in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet und weiterhin die Art der Nutzung abgeändert von SO „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum Residence“ in sonstiges Sondergebiet SO „Hotel“.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 i.d.F. vom 02.03.2021 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und die Begründung hierzu ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit

Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

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

TOP 3 Vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld"; Aufstellungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ in der Fassung vom 06.03.2018 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.03.2018 in Kraft getreten. Im Zuge der Bebauung der Fl.Nrn. 676/19, 676/20 (Fa. Steinmüller) hat sich herausgestellt, dass auf etwa bis zu 85 % der Dachfläche eine Fotovoltaik- / Solaranlage errichtet werden soll. Die restlichen Dachflächen werden in einer geeigneten Bahnendeckung errichtet. Die Festsetzung durch Text (Ziff. 3.1) soll deshalb an die Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes angepasst werden (siehe Satzung_Begründung):

- Zulassung von alternativen Dacheindeckungen mit der Festsetzung, dass vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich ist.

Für die Änderung der Festsetzung durch Text (Ziff. 3.1) ist die vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Änderung wird den Energiebelangen nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020 Rechnung getragen.

Beschluss:

1. **Änderungsbeschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

2. **Billigungsbeschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 28.01.2021 und die Begründung hierzu.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Legalisierung des Bestandes; 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 Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 zu einem Bauantrag auf dem Grundstück das gemeindliche Einvernehme erteilt.
Laut dem Bauantrag sollten an dem bestehenden Gebäude die Balkone abgebrochen und an einer anderen Stelle neu errichtet werden, die Eingangssituation der Wohnung 1 geändert und Fenster eingebaut werden. Zudem sollte ein Fahrradhaus und eine Gartenmauer errichtet werden.

Das Landratsamt Starnberg hat bei der Prüfung des Bauantrags festgestellt, dass sowohl das Wohnhaus als auch die Garage nicht der Baugenehmigung aus dem Jahr 1970 entspricht.
Das Bestandsgebäude wurde im Antrag von 2020 mit einer Breite von 9,20 m und einer Länge von 15,56 m dargestellt, laut der Baugenehmigung von 1970 hat das Wohnhaus nur eine Breite von max. 8,80 m und eine Länge von 14,50 m.
Auch das Garagengebäude wurde größer gebaut als genehmigt. Laut dem Antrag von 2020 hat das Garagengebäude eine Länge von 9,44 m und eine Breite von 6,22 m. In der Baugenehmigung von 1970 wurde ein Garagengebäude mit einer Länge von 9,23 m und einer Breite von 6,15 m genehmigt.
Eine Änderung an einem unzulässigerweise errichteten Gebäude kann bauaufsichtlich nicht genehmigt werden.

Um einen legalen Zustand herzustellen, hat der Bauherr nun den vorliegenden Bauantrag eingereicht. Das Wohngebäude ist in den Abmessungen 15,56 m x 9,20 m dargestellt. Zudem ist geplant, die Dreifachgarage abzureisen und mit den Abmessungen 9,00 m x 6,00 m neu aufzubauen.
Eine Legalisierung ist hier nicht möglich, da eine Garage mit einer Länge von über 9 m eigene Abstandsflächen aufweist und sich diese mit den Abstandsflächen des Hauptgebäudes überdecken würden.

Da sich in der Umgebung bereits Gebäude mit größeren Grundflächen befinden, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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

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

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Garage mit Fahrradabstellraum; Thurn-und-Taxis-Straße 37a; Fl.Nr. 227/63

Sachverhalt:
Das Grundstück Fl.Nr. 227/63 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18b „Parksiedlung Feldafing Süd III“, der seit dem 27.06.2000 rechtskräftig ist. Im Flächennutzungsplan ist es als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit einer Dreifachgarage an der Ostseite.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 über einen Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports mit Gartenhäuschen auf dem Grundstück beraten. Dabei wurde die Lage des Carports kritisiert. Der Bürgermeister wurde beauftragt mit dem Bauherrn über eine andere Anordnung des Carports zu verhandeln.

Die nun geplante Garage mit Fahrradabstellraum (Abmessung 6,80 m x 3,00 m) wird um 6,61 m von der Grundstücksgrenze zur Thurn-und-Taxis-Straße zurückversetzt und liegt nun in einer Flucht mit den Garagen der Nachbargrundstücke.
Eine Zufahrt von der Ostseite ist aufgrund des steilen Gefälles des Hangs nicht möglich.
Die Zuwegung zur Thurn-und-Taxis-Straße wird als wassergebundene Kiesdecke ausgeführt.
Die geplante Garage kann nicht an der Ostseite errichtet werden, da die Fläche als private Grünfläche festgesetzt ist und in einer privaten Grünfläche grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Laut Aussage des Architekten sind keine Geländeveränderungen geplant. Nach der Festsetzung A. 9.7 sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils 50 cm zulässig. Für weitergehende Aufschüttungen und Abgrabungen ist ein Bauantrag mit einem Antrag auf Ausnahme erforderlich.

Nach der Festsetzung Ziff. A) 3.1 des Bebauungsplans Nr. 18b sind Garage nur auf den ausgewiesenen Flächen und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Fläche wird durch die Dreifachgarage bereits ausgenutzt.
Die Errichtung einer Garage außerhalb dieser Fläche widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Grenzgarage mit einer Grundfläche von 20,4 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei. Über die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 2007 eine Befreiung von der Festsetzung A. 3.1 für die Errichtung einer Garage auf dem Nachbargrundstück Thurn-und-Taxis-Str. 35a, Fl.Nr. 227/62 erteilt.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage mit Fahrradabstellraum.

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

TOP 6 Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Raiffeisenplatz"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Weilheimer Straße im Anschluss an den bestehenden Dorfplatz unmittelbar neben und hinter der VR-Bank.

Die Flächen, die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Raiffeisenplatz“ betroffen sind, befinden sich überwiegend im Geltungsbereich des bestehenden rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 27 „Ortsmitte III“ aus dem Jahr 2006. Zusätzlich wird die Fläche Fl.Nr. 56/7 einbezogen, die sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27 befindet.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 umfasst einen wesentlichen Teil des historischen Ortskerns von Pöcking und sichert wichtige, städtebauliche Ziele zum Erhalt und zur Fortentwicklung der bestehenden Qualitäten, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsmischung und das Ortsbild.

Der Bereich spielt auf Grund seiner Lage und der öffentlichen Platzsituation (Dorfplatz) eine wichtige Rolle für den Ortskern. Ziel ist eine Belebung dieses Bereiches durch Ansiedlung von geeigneten Nutzungen und die Steigerung der Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes.

Trotz der attraktiven Lage wurde das vorhandene Baurecht auf der betroffenen Fl.Nr. bisher nicht umgesetzt und damit noch kein angemessener Beitrag zur Belebung der Ortsmitte erbracht.

Die Gemeinde Pöcking hat sich daher aktiv dafür eingesetzt, einen Investor zu finden, der ein attraktives Gebäude mit entsprechenden Nutzungen realisieren wird. Im Zuge von Abstimmungsgesprächen im Vorfeld hat sich herausgestellt, dass Lage und Ausformung des neuen Baukörpers gegenüber den bestehenden Möglichkeiten im Bebauungsplan leicht verändert werden sollten, um die Situation aus heutiger Sicht zu optimieren. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 27 werden dabei jedoch aufrechterhalten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das aktuelle Bauvorhaben zu schaffen, und damit die Ziele der Gemeinde für diesen Bereich zu sichern.

Durch die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag wird eine Feinsteuerung der Nutzung und Gestaltung erreicht. Die zeitnahe Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag abgesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:
Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 7 Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 "Schafflergraben; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pöcking möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Schafflergraben“ für das Gebiet südlich des Schafflergrabens, östlich der Beccostraße ändern. Ziel der ersten Änderung ist die Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR) für das Flurstück 808/3. Der Bebauungsplan setzt in seiner Urfassung für jedes Grundstück eine separate GR fest. Mit der gegenwärtigen Festsetzung wird für das betreffende Grundstück eine GRZ von 0,19 erreicht. Das Ziel der Gemeinde ist die Angleichung der zulässigen Grundfläche an die benachbarten Grundstücke. Die GR auf Fl.Nr. 808/3 soll daher auf 210 m² erhöht werden. Damit wird künftig eine GRZ von 0,22 auf dem Flurstück erreicht.

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 19.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen für den Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass die nächste Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung, aufgrund der Osterfeiertage, nicht am 06.04.2021 sondern bereits am 30.03.2021 stattfindet.

BGM Sontheim berichtet, dass eine Videokonferenz zum Fahrradverkehr stattgefunden hat. Die Gemeinde Feldafing erhält eine Förderung um die Höhenbergstraße und die Johann-Biersack-Straße zur Fahrradstraße umzubauen.

GR Zeckser weist aufgrund des TOPs 5 darauf hin, dass ein Schwarzbau kein Kavaliersdelikt ist und die Öffentlichkeit nicht dazu angeregt werden soll.

GRin Schultheiß berichtet, dass sie von Eltern auf das fehlende WLAN in der Grundschule hingewiesen wurde. BGM Sontheim erläutert, dass die Grundschule vor ca. 15 Jahren (nach dem Neubau) mit WLAN ausgestattet wurde. Dies wurde jedoch auf Wunsch der Eltern und nach Rücksprache mit der Schulleitung wieder abgebaut. BGM Sontheim klärt mit der Rektorin Frau Simons den Sachverhalt.

Gefertigt:	Genehmigt:
Stefanie Reichart	Bernhard Sontheim 1. Bürgermeister