Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 30.03.2021 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:55 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter		
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.		
Keltsch, Michael, Dr.		
Maier, Anton		
Schultheiß, Nandl		
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin	
Härtl, Sibylle		
Himmelstoß, Roger		ab TOP 5
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH	ab TOP 5

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin	
Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Zeckser, Stephan	

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.03.2021

2. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Billigungsbeschluss/Auslegungsbeschluss

3. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Neufassung des Änderungs-/Aufstellungsbeschlusses vom 03.12.2019

4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Garagen; Wettersteinstraße 8, Fl.Nrn. 515/6 und 515/7

5. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Musikraumes mit eingebauter Orgel und Nebenräumen für einen Musikprofessor; Johann-Biersack-Straße 18; Fl.Nr. 552

6. Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung und Umbau eines Wohnhauses; Jahnstr. 6, Fl.Nr. 437

7. Antrag auf Baugenehmigung; Geänderte Baumaßnahmen, im Norden und Osten Lichtgraben am Kellergeschoss, unterirdische Garage im Osten, Fensteranordnung im Erd-/Kellergeschoss geändert und Aufdachdämmung; Wieling 21, Fl.Nr. 731/5

8. Antrag auf Baugenehmigung; Nachträgliche Genehmigung eines Bestandsgebäudes mit Nutzungsänderung in Büroräume, Änderung des Bestandsbalkons in Form und Material, Neubau der Treppe als 2.Fluchtweg, Neubau eines Gartenhauses; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49

9. Antrag auf Vorbescheid; Abbruch des bestehenden Wohnhauses inkl. Garage und Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Alpspitzstraße 14, Fl.Nr. 466/6

10. Verkehrswesen; Ausweisung von Fahrradstraßen im Gemeindegebiet

11. Verkehrswesen; Parksituation Enzianstraße

12. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.03.2021

Beschluss:
Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.03.2021 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Billigungsbeschluss/Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.10.2020 kontrovers über den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 a diskutiert. Die Verwaltung wurde beauftragt, die gefassten Beschlüsse durch das Planungsbüro AKFU -von Angerer Konrad Fischer Urbaniak Architekten und Stadtplaner- in den Entwurf einarbeiten zu lassen.

Am 22.03.2021 legte das Planungsbüro den Entwurf erneut vor. Die geforderten Ergänzungen sind in den Unterlagen -Satzung und Begründung- gelb hinterlegt und entsprechen aus Sicht der Verwaltung den Anforderungen aus dem Beschluss.

Weiterhin wurde die Verwaltung in Einzelbeschlüssen der Sitzung vom 06.10.2020 beauftragt, zu den gelb hinterlegten Punkten (siehe Anlage) Verhandlungen mit dem Bauherrn zu führen und die Ergebnisse über einen Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Da die Ausarbeitung des Städtebaulichen Vertrags der Verwaltung schon aus rechtlichen Aspekten nicht möglich ist, wurde mit schriftlicher Zustimmung der Stadibau die RA-Kanzlei Kraus Donhauser beauftragt, einen Entwurf als Diskussionsgrundlage mit dem Bauherrn zu fertigen.

Gleichzeitig wurde die Stadibau gebeten, zu den betreffenden Punkten aus der Sitzung des Bauausschusses vom 06.10.2020 mitzuteilen, inwieweit die Stadibau diese Beschlüsse

mittragen könne. Mit Schreiben vom 03.03.2021 (siehe Anlage) hat die Stadibau ihren jeweiligen Standpunkt mitgeteilt. Da der Verwaltung diese Ausführungen jedoch nicht aussagekräftig genug erschienen, wurde für den 15.03.2021 eine Videokonferenz zwischen Stadibau, Bürgermeister und Verwaltung angesetzt um die einzelnen Punkte zu erörtern. Seitens des Bauherrn wurde zugesichert, die Ausarbeitungen zeitnah zu konkretisieren und der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

Nach Vorliegen der überarbeiteten Ausführungen werden diese an die Kanzlei Kraus Donhauser zur Entwurfsfertigung des Städtebaulichen Vertrags weitergeleitet. Das Ergebnis wird dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorgelegt.
Da es sich um einen begleitenden Städtebaulichen Vertrag handelt, könnte aus Sicht der Verwaltung unabhängig davon nach Billigung der Entwurfsplanung das Verfahren nach § 13 a BauGB mit Bekanntmachung und Auslegung fortgeführt werden.

BGM Sontheim berichtet, dass nach Sitzungsladung nachfolgend genannte Punkte in der Satzung ergänzt bzw. geändert wurden. Dies resultiert aus Anmerkungen von Ratsmitgliedern aus der Sitzung vom 11.08.2020.

Festsetzungen durch Text

1.4 (Änderung)
Die zulässige Grundfläche gem. Ziffer A.2.2 darf durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen um bis zu 15 % überschritten werden.

4.7 (Ergänzung)
Fassaden sind ohne Vorbauten auszuführen.

Nachdem ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird, können die Stellplätze reduziert werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.in der Fassung vom 22.03.2021 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 22.03.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Anwesend:	**8**
Für den Beschluss:	**6**
Gegen den Beschluss:	**2**

TOP 3 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Neufassung des Änderungs-/Aufstellungsbeschlusses vom 03.12.2019

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.12.2019 den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Mit den Antragstellern wurde daraufhin ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen.

Folgende Punkte waren Bestandteil der beschlossenen Änderung:

- Abrundung des Bauraums über Eck durch die Verlängerung der beiden Baugrenzen im nordwestlichen Teil
- Angleichung der Wandhöhe um 1,85 m beim nördlichen Gebäudeteil auf die Wandhöhe des südlichen Gebäudeteils (596,6 m üNN anstatt 594,75 m üNN)
- Angleichung bzw. Ausweisung einer Firsthöhe analog der Bezugshöhen im südlichen Gebäudeteil (601,2 m üNN anstatt keiner Firsthöhe)
- Angleichung bzw. Ausweisung einer Dachform (Sattel- oder Walmdach anstatt Flachdach)

Während der Bearbeitung der Änderung wurden Widersprüche im bestehenden Bebauungsplan festgestellt. Zudem hat sich die Planungsvorstellung der Antragsteller zwischenzeitlich dahingehend geändert, das Bestandsgebäude abzubrechen und dafür ein Niedrigenergie-haus zu errichten. Um den Willen der Gemeinde Feldafing vorab abzuschätzen wurden die geänderten Planungen in Form einer formlosen Bauvoranfrage zur 2. Änderung des Bebau-ungsplans eingereicht.

In der Sitzung vom 02.02.2021 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Bauvoranfrage behandelt und die Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 1064 in Aussicht gestellt, sofern die Änderung keine Auswirkung auf die anderen Gebäude im Bebauungsplangebiet hat (Wandhöhe, Geschossigkeit, gleichbleibendes Baurecht). Hierzu liegt bereits eine rechtliche Stellungnahme vom Anwalt des Antragstellers vor.

Mit Schreiben vom 17.03.2021 haben die Antragsteller nun den Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ eingebracht.

Zunächst sollen Widersprüche im Ursprungsplan bereinigt werden wie

- Drehung des Baufensters im nördlichen Bereich, um die Überbauung des Schutzstreifens für die Abwasserdruckleitung auszuschließen
- Angleichung des südlichen Baufensters, das nach dem zeichnerischen Umfang nach nur etwa einer Größe von 240 m² entspricht. Die maximal bebaubare Grundfläche in diesem Bereich liegt bei 350 m²
- Angleichung der festgesetzten Höhen auf die tatsächlichen Höhen des Bestandsgebäudes

In der Ausschusssitzung vom 02.02.2021 wurde die Reduzierung der Gebäudehöhe um 0,5 m – 1,0 m angeregt. Dies wurde durch Rücknahme um 0,45 m umgesetzt. Zudem wird die Gebäudebreite laut Antragsunterlagen um ca. 3,5 m in der Seeansicht, auch für das 2. Vollgeschoss, verringert.

Des Weiteren werden folgende Änderungen gewünscht:

- Flachdachlösung mit Zweigeschossigkeit des parallel zur Straße angeordneten Hauptriegels und dadurch resultierende Verkleinerung der GR um 100 m² mit 18 % weniger versiegelte Fläche. (Die GF ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, wird jedoch durch das zweite Vollgeschoss erhöht).
- Veränderung der Form des Baufensters, um eine lärmschützende Gebäudeform zu ermöglichen.
- Anpassung der Außenwandhöhe des nördlichen Baukörpers an das Niveau des Haupthauses.
- Festsetzen der Außenwandhöhe des zweigeschossigen Hauptriegels von 596,6 m üNN auf 599,85 m üNN.
- Vorhalten einer Feuerwehrzufahrt, da das Anwesen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt; damit Entfall einer maroden, festgesetzten Birkengruppe

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.12.2019 neu gefasst werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschliesst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ neu. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Diese Neufassung ersetzt den Beschluss des Bau- Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.12.2019.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Garagen; Wettersteinstraße 8, Fl.Nrn. 515/6 und 515/7

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Musikraumes mit eingebauter Orgel und Nebenräumen für einen Musikprofessor; Johann-Biersack-Straße 18; Fl.Nr. 552

Sachverhalt:
Das Grundstück Fl.Nr. 552 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als M (gemischte Baufläche) und Grünfläche ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Einfamilienhaus mit Garage.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück einen privaten Musikraum mit Nebenräumen mit einer Gebäudegrundfläche von 177,60 m² zu errichten. Die Wandhöhe beträgt bis zu 5,36 m. Laut Auskunft der Arichtitektin wird der Raum nicht gewerblich genutzt.
Da das Gebäude direkt auf der Grenze errichtet werden soll, ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Bahn erforderlich. Diese wurde bis zur Sitzungsladung nicht eingerreicht. Zudem überschneiden sich die Abstandsflächen.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das Grundstück Johann-Biersack-Straße 15 mit einer Gebäudegrundfläche von 166 m² und einer Wandhöhe von 6,60 m herangezogen werden.

Aus dem Gremium wird angeregt, dass sich der Bauwerber nochmals Gedanken über die Gestaltung machen sollte.
Falls entgegen der Aussage der Architektin Veranstaltungen stattfinden, müssen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines privaten Musikraumes, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

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

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung und Umbau eines Wohnhauses; Jahnstr. 6, Fl.Nr. 437

Sachverhalt:
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garage.

Die Antragstellerin plant, die Sanierung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses. Die Wandhöhe wird von 5,44 m auf 6,00 m und die Firsthöhe von 7,21 m auf 7,77 m erhöht. An der Südseite wird ein neuer Balkon und eine neue Terrasse errichten. Die bestehende Garage soll abgerissen und durch einen Neubau mit Carport ersetzt werden.

Problematisch ist, dass das Bestandsgebäude nur 2,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und somit die Mindestabstandsfläche von 3,00 m nicht einhält. Bei einer Grundstücksvermessung im Jahr 1974 wurde die Grenze zwischen den Fl.Nr. 437 und 437/6 neu gezogen. Auf Wunsch der damals beteiligten Eigentümer wurde die Grenze bewusst unterschritten. Die Abweichung vom Grenzabstand nach BayBO war nur möglich, weil der damalige Eigentümer der Fl.Nr. 437/6 sich im Abmarkungsprotokoll bereit erklärt hatte, die fehlende Abstandsfläche zum bestehenden Wohngebäude zu Lasten seines Flurstückes zu übernehmen. Dies wurde jedoch nie im Grundbuch eingetragen. Ob die Abstandsflächen eingehalten werden muss vom Landratsamt Starnberg rechtlich geprüft werden.

Für die Beurteilung nach §34 BauGB ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff wurde ein Doppelhaus mit den Abmessungen 15,00 m x 12,50 m, einer Wandhöhe von 6,61 m und einer Firsthöhe von 9,77 m genehmigt.

Beschluss:
Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt für den vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

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

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Geänderte Baumaßnahmen, im Norden und Osten Lichtgraben am Kellergeschoss, unterirdische Garage im Osten, Fensteranordnung im Erd-/Kellergeschoss geändert und Aufdachdämmung; Wieling 21, Fl.Nr. 731/5

Sachverhalt:
Das Grundstück Wieling 21 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist es als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Mit Bescheid vom 22.12.2003 wurde auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Büroräumen genehmigt. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 nach WEG-Recht geteilt. Im Bauantrag wird nur die östliche Hälfte berücksichtigt.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass entlang der Ostfassade eine über 2 m tiefe Abgrabung zur Errichtung einer Zufahrtsrampe zu der nachträglich errichteten Grenzgarage ausgeführt wurde. Zudem wurden Fenster in das Untergeschoss eingebaut.

Diese Ausführung entspricht nicht der erteilten Baugenehmigung.

Abgrabungen mit bis zu 500 m² und einer Tiefe bis zu 2 m sind nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG verfahrensfrei. Da die Abgrabung jedoch über 2 m tief ist, ist diese und damit auch die übrigen ausgeführten oben genannten Maßnahmen als Gesamtvorhaben baugenehmigungspflichtig. Durch die Abgrabung entsteht eine neue Wandhöhe und damit eine neue Abstandsfläche.

In den nun eingereichten Plänen ist die Errichtung der unterirdischen Garage an der Ostseite mit einer Grundfläche von 38,55 m² dargestellt. Zudem wurden die Abgrabungen mit bis zu ca. 2,10 m (- 0,45 Ok Gelände Genehmigung und - 2,54 Ok Gelände Tiefgarage) der Nord- und Ostseite zur Freistellung des Kellergeschosses und Einbau der Fenster dargestellt. Durch die Abgrabung entsteht eine neue Wandhöhe von bis zu 6,93 m.

Ob die Rampe technisch befahrbar ist, muss durch das Landratsamt geprüft werden.

Leider konnte kein Bezugsfall zur Abgrabung in Höhe von 2,10 m gefunden werden. Das Grundstück Wieling 16a Fl.Nr. 733/8 könnte aufgrund der Wandhöhe von bis zu 7,40 m herangezogen werden, jedoch wurden für eine Tiefgaragenzufahrt nur Abgrabungen in Höhe von 1,40 m genehmigt.

Da das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, kann nicht geprüft werden, ob die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist. Das Kreisbauamt wird das Wasserrecht im Verfahren beteiligen.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert aufgrund der Abgrabung das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Wieling 21.

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

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Nachträgliche Genehmigung eines Bestandsgebäudes mit Nutzungsänderung in Büroräume, Änderung des Bestandsbalkons in Form und Material, Neubau der Treppe als 2.Fluchtweg, Neubau eines Gartenhauses; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49

Sachverhalt:
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 49 wurde am 23.07.2015, eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wintergartens mit Dachterrasse; Umbau eines Bestandsbalkons zum Wintergarten, Neubau einer Außentreppe, Umbau eines Bestandsdaches zu Balkon, erteilt. Am 01.02.2018, wurde die Genehmigung zum Tekturantrag Neubau eines Wintergartens und Ersatzbau Untergeschoss erteilt. Das Grundstück befindet sich zum Teil im Außenbereich.

Im Zuge einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass im Bereich der Außenflächen diverse bauliche Anlagen, welche nicht mit dem genehmigten Planstand vom September 2017 übereinstimmen, ausgeführt wurden bzw. sich in Ausführung befinden.
Insbesondere wird derzeit ein als Gartengerätehaus bezeichnetes Gebäude, welches in den bestehenden Hang integriert wurde und von planabweichend ausgeführten Treppenanlagen umgeben ist, errichtet.
Auch am Wohngebäude werden noch diverse Arbeiten durchgeführt. Hierzu gehört auch ein Balkon an der Westseite des Gebäudes, welcher ebenso planabweichend ausgeführt wird. Zudem wird ein Nebengebäude, das als Abriss dargestellt ist, saniert und umgenutzt.

Folgende Punkte werden beantragt:

Nachträgliche Genehmigung eines Bestandsgebäudes mit Nutzungsänderung in Büroräume
Zum Gebäude, das sich in der Mitte des Grundstücks befindet, konnte keine Genehmigung gefunden werden. Bereits im Eingabeplan aus dem Jahr 2015 wurde das Gebäude als Abriss gekennzeichnet.
Jetzt soll das Gebäude saniert und zu Büroräumen umgenutzt werden. Ob hier die Abstandsflächen eingehalten werden, ist nicht dargestellt. Zudem befindet sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung teilweise im Außenbereich.

Änderung des Bestandsbalkons in Form und Material
In den Genehmigungsplänen aus dem Jahr 2015 ist ein überdachter Balkon mit 9 m² (ca. 4,40 m x 2,00 m) ersichtlich. Nun soll an dieser Stelle statt des alten Balkons ein runder Balkon verbunden mit einer Terrasse entstehen.

Neubau der Treppe als 2. Fluchtweg
An der Nordseite des Bestandsgebäudes wird eine Treppenanlage errichtet. Aus Sicht der Verwaltung befindet sich die Treppe im Außenbereich.

Neubau eines Gartenhauses
Das geplante „Gartenhaus“ stellt keine verfahrensfreie Anlage nach Art. 57 BayBO dar. Das in den Hang eingreifende Gebäude, ist mit dem Haupthaus verbunden. Zudem soll eine Dachterrasse darauf entstehen. Aus Sicht der Verwaltung befindet es sich im Außenbereich.

Die Treppenanlagen sowie die Plattformen/Terrassenanlagen sind in den erteilten Baugenehmigungen nicht dargestellt. Es handelt sich dabei um genehmigungspflichtige bauliche Anlagen. Da sie jedoch als „Bestand“ gekennzeichnet sind, sind sie nicht Bestandteil des Bauantrags. Das Landratsamt Starnberg soll die Treppenanlagen und Terrassen bauaufsichtlich prüfen.

Da sich die beantragen bauliche Anlagen überwiegend im Außenbereich befinden und eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht möglich ist, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

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

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

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid; Abbruch des bestehenden Wohnhauses inkl. Garage und Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Alpspitzstraße 14, Fl.Nr. 466/6

Sachverhalt:
Das Grundstück Fl.Nr. 466/6 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Der Antragsteller plant, den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit den Abmessungen 12,00 m x 15,00 m. Die Wandhöhe ist mit 6,20 m geplant und die Firsthöhe mit 9,50 m. Die Doppelgarage soll mit den Abmessungen 6,00 m x 7,00 m und einer Wandhöhe unter 3m errichtet werden.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist ein Neubau mit einer maximalen Grundfläche von 180m² (12m * 15m) bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine maximale Wandhöhe von 6,20m unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine maximale Firsthöhe von 9,50m unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist darüber hinaus eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 42qm (6 * 7m) und einer Wandhöhe von weniger als 3m bauplanungsrechtlich zulässig?

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das Grundstück Alpspitzstraße 7 mit einer Grundfläche von ca. 200m², einer Wandhöhe bis zu 6,60 m und einer Firsthöhe von bis zu 9,50 m herangezogen werden.

Bürgermeister Sontheim war gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Die Sitzungsleitung hatte die 3. Bürgermeisterin Gerber übernommen.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Abbruch des bestehenden Wohnhauses inkl. Garage und Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Alpspitzstraße 14.

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

TOP 10 Verkehrswesen; Ausweisung von Fahrradstraßen im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Bürgermeister Sontheim erläutert die Hintergründe zur Überlegung, in der Höhenbergstraße zwischen Grundschule und Einmündung Rat-Jung-Straße sowie in der Johann-Biersack-Straße zwischen Fa. Müller + Wilisch und Ampelanlage Bahnhofstraße Fahrradstraßen einzurichten.

Die Polizeiinspektion Starnberg wurde gebeten eine erste Einschätzung abzugeben, was mit Schreiben vom 13.03.2021 erfolgt ist und welches neben der Definition einer Fahrradstraße auch unten stehende Vorgaben/Voraussetzungen beinhaltet.

Vor der Einrichtung einer Fahrradstraße sind folgende rechtlichen Vorgaben zu prüfen, um sicher zu stellen das die Straße tatsächlich auch rechtmäßig ist:

- Nachweis, dass der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist oder dies in naher Zukunft zu erwarten ist

- Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kraftfahrzeugverkehrs; daher ist vor der Einrichtung der Fahrradstraße zu prüfen, ob andere Lösungen für den Radverkehr möglich sind

- Vorlage von belegbaren Zahlen über die jeweiligen Verkehrsarten und -ströme. Es sollten zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten aussagekräftige Verkehrszählungen stattfinden um eine rechtssichere Anordnung zu erreichen

In ihrer Stellungnahme hält die Polizeiinspektion Starnberg zusammenfassend fest, dass sich die Polizei gegen die Einrichtung der beiden Fahrradstraßen nicht sperren würde, wenn vor einem endgültigen Beschluss nachvollziehbare Verkehrsmengen erhoben werden.

Da diese Untersuchungen erst nach der Realisierung des BV Stadibau, bedingt durch Baustellenverkehr, aussagekräftige Zahlen liefern können wird keine Zeitvorgabe für die Durchführung vorgegeben.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt grundsätzlich, im Bereich der Johann-Biersack-Straße zwischen Fa. Müller + Wilisch und der Bahnhofstraße im Bereich der Höhenbergstraße ab der Grundschule bis zur Einmündung der Rat-Jung-Straße sogenannte Fahrradstraßen einzurichten.

Nach Auswertung der erforderlichen, aussagekräftigen Verkehrszählungen sind diese dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

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

TOP 11 Verkehrswesen; Parksituation Enzianstraße

Sachverhalt:

Die Gemeinde Feldafing hat im Jahr 2020 die Enzianstraße u.a. durch Neubau der Wasserleitung, Einbau einer Trag- und Deckschicht sowie der Neuanlage eines niveaugleichen Gehwegs umfassend saniert.

Durch die Anlage des Gehwegs wurde auch die Parkregelung probeweise neu geregelt. Die frühere Regelung sah vor, dass die Straße im Sommer keinerlei Einschränkungen unterlag. Für die Zeit des Winterdiensts wurde der südliche Bereich der Straße mit den StVO-Zeichen 283-10, 283-20, 283-30 (absolutes Halteverbot) sowie den entsprechenden Zusatzzeichen „15.11. bis 31.03.“ ausgeschildert.

Die neue Regelung sieht ein absolutes Halteverbot durch Zeichen 283-10, 283-20, 283-30 im nördlichen Teil der Straße vor. Hintergrund der Beschilderung war die Befürchtung, dass der niveaugleiche Gehweg als Parkfläche genutzt wird. Von Seiten verschiedener Anlieger wurde diese Regelung jedoch kritisiert mit dem Hinweis, dass z.B. auch das Be- und Entladen vor den Grundstücken nicht mehr zulässig sei. Außerdem seien die Stellmöglichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen diverser Ausfahrten nicht ausreichend.

Der Verwaltung wurde deswegen der Vorschlag unterbreitet, die bestehende Regelung wieder aufzuheben und anstelle dessen das „Halten“ im nördlichen Bereich der Straße durch Zeichen 286-10, 286-20, 286-30 zu zulassen. Dies bedeutet, dass im eingeschränkten Haltverbot (Zeichen 286) nicht länger als drei Minuten gehalten werden darf, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen oder zum Be- und Entladen. Ein eingeschränktes Halteverbot bezieht sich ohne Zusatzzeichen ausschließlich auf die Fahrbahn.

Die Situation im südlichen Bereich der Enzianstraße bleibt unverändert.

Bgm. Sontheim schlägt vor, eine Regelung zu finden, bei der ohne zusätzliche Beschilderung ausgekommen werden kann, ähnlich der vor dem Ausbau der Enzianstraße geltenden Regelung. Das bedeutet Abbau der momentan aufgestellten provisorischen Halteverbote im Gehwegbereich und Einrichtung eines winterdienstbedingten Halteverbots (15.11. bis 31.03.) im südlichen Teil der Enzianstraße.

Um das Parken auf dem niveaugleichen Gehweg zu unterbinden, soll die kommunale Verkehrsüberwachung hier regelmäßig den ruhenden Verkehr überwachen. Nach § 2 Abs. 1 StVO müssen „Fahrzeuge die Fahrbahn benutzen“. Das gilt auch für den ruhenden Verkehr, also für alle Fahrzeuge, die sich nicht im fließenden Verkehr befinden. Da der Gehweg nicht zur Fahrbahn gehört, gilt ganz grundsätzlich, dass das Parken auf dem Gehweg nach StVO verboten ist.

Im Übrigen wurde festgestellt, dass an bestimmten Anwesen private „Reservierungsschilder“ angebracht sind. Es handelt sich hier um öffentlichen Straßenraum ohne Halt- bzw. Parkeinschränkungen, das Halten bzw. Parken ist jedermann gestattet. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke werden aufgefordert, die angebrachten Schilder zu entfernen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, die derzeit geltende Regelung aufzuheben und die ursprünglich geltende Beschilderung wieder anzuordnen.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die widerrechtlich angebrachten privaten „Reservierungsschilder“ entfernen zu lassen.

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

TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Härtl fragt nach, warum die drei Fichten an der Traubinger Straße gefällt wurden. Herr Karl erläutert, dass die Gemeinde die Fichten fällen musste, da der Abwasserverband den bestehenden Schmutzwasserkanal saniert und dieser 3 m tief unter den Fichten verläuft. BGM Sontheim sichert eine Ersatzbepflanzung zu.

GR Dr. Keltsch bittet darum, den Angehörigen des verstorbenen Roseninsel-Fährmann Stefan Seerieder zu kondolieren.

Gefertigt:	Genehmigt:	Genehmigt TOP 9:
Stefanie Reichart	Bernhard Sontheim 1. Bürgermeister	Maximiliane Gerber 3. Bürgermeisterin