



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 04.05.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:09 Uhr
Ende: 19:50 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 30.03.2021
2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Fahrradabstellplätze am Bahnhof Feldafing; Fl.Nr. 562
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage; Nähe Am Gallerberg, Fl.Nr. 571/1
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen; Wettersteinstraße 8, Fl.Nrn. 515/6 und 515/7
5. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Tiefgarage zu einem Mehrfamilienhaus; Thurn-und-Taxis-Str. 23; Fl.Nr. 236/2
6. Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterungsbau des Einfamilienhauses; Heimgartenstraße 7, Fl.Nrn. 502/4 und 502/6
7. Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer Wiederkehr in ein bestehendes Wohnhaus; Wettersteinstraße 21a; Fl.Nr. 456/20
8. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch Garagendach und Erneuerung als Flachdach; Thurn-und-Taxis-Str. 37a, Fl.Nr. 227/6
9. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25; Ersetzung gemeindliches Einvernehmen
10. Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße":
Antrag auf 2. Änderung ; Aufstellungsbeschluss
11. Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Ascheringer Weg, Süd-West";
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
12. Bekanntgaben / Sonstiges

Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m² sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a BayBO verfahrensfrei. Da es sich jedoch um Doppelstockanlagen handelt, ist das Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Zudem liegt die Wandhöhe über 3 m und löst Abstandsflächen aus, die sich mit den Abstandsflächen des Abgangs der Bahnunterführung überschneiden. Hierfür wird eine Abweichung beantragt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von Fahrradabstellplätzen am Bahnhof Feldafing.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage; Nähe Am Gallerberg, Fl.Nr. 571/1

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Es handelt sich um ein Gebiet ohne Bebauungsplan, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Antragsteller plant, die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und den Abmessungen 15,59 m x 8,50 m. Die Wandhöhe beträgt bergseitig 5,95 m (Norden) und talseitig 7,68 m (Süden).

Der südliche Vorsprung ist als Flachdachanbau mit Dachterrasse geplant. Insgesamt sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Satteldacht) geplant.

An der Ostseite ist eine Garage mit 4 Stellplätzen (Doppelparker) im Hang geplant.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben erteilt. Mit Schreiben vom 13.09.2019 hat das LRA unter Az. 40-V-2019-86-6 den Vorbescheid erteilt.

Im Vorbescheid wurden die Abmessungen 13,80 m x 9,50 m und die Wandhöhe von 5,90 m (Norden), 5,90 - 8,53 m (Osten), 8,53 – 8,83 m (Süden), 5,90 – 8,83 m (Westen) abgefragt. Um die Wandhöhe zu verringern, wird das Gebäude nun in der Breite um 1,00 m schmaler, die Länger jedoch um 1,79 m größer. Die Grundfläche erhöht sich somit nur minimal.

Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Grunddienstbarkeiten der südlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 571, 575/3 und 575 vollständig gesichert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum
Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten.

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

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

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 515/6 und 515/7 befinden sich im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Laut dem Bebauungsplan ist die
Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Der Bauherr hat jedoch geplant die beiden
Parzellen mit einem Zweifamilienhaus zu bebauen.

Laut Bebauungsplan können mehrere Ausnahmen erteilt werden. Nach § 31 Abs. 1 BauGB
können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan
nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen wurden beantragt:

Wintergarten:

Gemäß Ziff. 1.1 ist der Anbau eines erdgeschossigen Wintergartens bis zu einer Tiefe von
3 m und einer Breite von 1/3 der Fassadenbreite ausnahmsweise zulässig; Fassadenbreite
13,95 m / 3 = **4,65 m**.

Geplant ist ein Wintergarten mit einer Breite von **4,60 m** und einer Tiefe von **2,60 m**.

Gemäß Ziff. 2.1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes durch
einen Wintergarten ausnahmsweise um **12 m²** je Einzelhaus zulässig. Geplant ist eine
Überschreitung von **11,96 m²**

Gemäß Ziff. 3.1 c) dürfen Baugrenzen ausnahmsweise um **3,0 m** durch Wintergärten
überschritten werden. Geplant ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um **2,60 m**.

Zum Wintergarten kann eine Ausnahme erteilt werden.

Schuppen

Je Parzelle ist die Errichtung eines Schuppens zur Unterbringung von Fahrrädern,
Gartengeräte etc. mit einer Grundfläche von bis zu **10 m²** ausnahmsweise zulässig (Ziff. 1.2).
Der Schuppen ist mit den Abmessungen 2,90 m x 3,45 m (**10,00 m²**) geplant.

Eine Ausnahme kann hier erteilt werden.

Balkone

Gemäß Ziff. 2.1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes durch Balkone ausnahmsweise um **8 m²** zulässig. Geplant ist eine Überschreitung von **8,00 m²**

Gemäß Ziff. 3.1 a) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um **1,20 m** durch Balkone überschritten werden. Geplant ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um **1,20 m**.

Eine Ausnahme kann hier erteilt werden.

Anlagen gemäß § 19. Abs.4 BauNVO:

Gemäß Ziff. 2.1 ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (150 m²) durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu 100 m² je Parzelle möglich. Im vorliegenden Fall sind zwei Parzellen genutzt, somit sind **200 m²** möglich.

Geplant ist eine Überschreitung von insgesamt **199,35 m²** für die Garagen, Zuwegungen, Treppen usw.

Eine Ausnahme kann hier erteilt werden.

Laut der Stellungnahme des Abwasserverbandes Starnberger See ist die Erschließung des Niederschlagswassers nur für die Fl.Nr. 515/6 gesichert. Für die Fl.Nr. 515/7 ist eine Dienstbarkeit erforderlich oder die Grundstücke müssen verschmolzen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Ausnahmen zum Bauvorhaben Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen, vorbehaltlich der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Tiefgarage zu einem Mehrfamilienhaus; Thurn-und-Taxis-Str. 23; Fl.Nr. 236/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 263/2 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“. Der Bebauungsplan wurde für das Grundstück bereits einmal geändert.

Für das Grundstück wurde am 28.12.2011 die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage erteilt. Der Rohbau wurde zeitnah errichtet jedoch nie fertiggestellt. Die Fertigstellung ist aufgrund von zwischenzeitlich entstandenen Bauschäden und wegen statischer Probleme in Ober- und Dachgeschoss nicht mehr möglich.

In der Sitzung am 01.12.2020 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über einen Antrag auf Vorbescheid beraten. Dieser Antrag wurde von einem Kaufinteressenten gestellt und wieder zurückgezogen.

Der neue Eigentümer des Grundstücks plant, die Obergeschosse abzureißen und neu zu errichten. Das Gartengeschoss und das Untergeschoss inkl. Tiefgarage bleiben bestehen. Zudem erfolgt ein Umbau zum Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten.

Zur Umsetzung der beantragten Planung wurden drei Anträge eingereicht.

1. Antrag auf Befreiung des Bestandes
2. Antrag auf zusätzliche Befreiungen
3. Antrag auf Ausnahme

1. Antrag auf Befreiung des Bestandes. Folgende Befreiungen werden erneuert beantragt:

1.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Durch die bestehende Tiefgarage, die Tiefgaragenrampe mit Zufahrt, das Fluchttreppenhaus der Tiefgarage nach Süden und der Kellererweiterungen nach Nordosten und Nordwesten wird die zulässige Grundfläche um 124,80 m² für Bauteile gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten.

Die Gesamtfläche beträgt 882,80 m² anstelle der zulässigen 380 m² x 1,6 = 608 m² zuzüglich der zulässigen 150 m² für Tiefgaragen = 758 m².

Begründung:

In der Baugenehmigung vom 28.11.2011 unter Punkt 1 wurde folgende Befreiung erteilt: *Befreiung für die Grundflächenüberschreitung der Tiefgaragenrampe, Tiefgarage und Gartengeschoss mit einer Gesamtgrundfläche von 799,7 qm statt der zulässigen 608 qm für Bauteile gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNO.*

In den genehmigten Plänen von 2011 wurde jedoch eine Gesamtfläche von 882,80 m² anstelle 799,7 m² dargestellt und auch bereits so errichtet. Da die Pläne Bestandteil der Baugenehmigung sind gilt die Grundfläche als genehmigt.

1.2 Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Tiefgarage

Für die Tiefgarage wird die festgesetzte Baugrenze in nördlicher Richtung um ca. 6,55 m überschritten.

Begründung: Bereits in der Baugenehmigung vom 28.11.2011 unter Punkt 3 wurde die Befreiung erteilt: *Befreiung von der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage und Rampe in nördlicher Richtung um 6,55 m.*

1.3 Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für das Fluchttreppenhaus

Für das Fluchttreppenhaus wird die festgesetzte Baugrenze in südöstlicher Richtung um ca. 5,00 m überschritten.

Begründung: Bereits in der Baugenehmigung vom 28.11.2011 unter Punkt 4 wurde die Befreiung erteilt: *Befreiung von der festgesetzten Baugrenze für das Fluchttreppenhaus und den angrenzenden Flur auf eine maximale Tiefe in südlicher Richtung um ca. 5 m*

1.4 Überschreitung der festgesetzten Höhenentwicklung des Belvedere

Die festgesetzte Höhenentwicklung des Belvederes wird von 14 m auf eine Höhenentwicklung durch die zulässigen Abgrabungen auf 15,125m überschritten.

Begründung: Bereits in der Baugenehmigung vom 28.11.2011 unter Punkt 7 wurde die Befreiung erteilt. *Befreiung von der festgesetzten Höhenentwicklung von 14 m auf eine Höhenentwicklung durch die zulässigen Abgrabungen von 15,20 m.*

1.5 Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch das Zimmer ohne Aufenthaltsraumnutzung im Gartengeschoß

Für ein Zimmer ohne Aufenthaltsnutzung wird die festgesetzte Baugrenze im Gartengeschoß auf eine Tiefe von ca. 3,60 m in östlicher Richtung und auf eine Länge von ca. 7, 10 m überschritten. Der Raum wird nun auf der östlichen Seite geöffnet und nur noch als Freisitz ohne allseitigen Raumabschluss genutzt.

Begründung: Die Überschreitung der Baugrenze wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 28.11.2011 unter Punkt 6 genehmigt. *Befreiung von der festgesetzten Baugrenze für die Überschreitung durch das Zimmer ohne Aufenthaltsraumnutzung im Gartengeschoß auf eine Tiefe von 3,6 m in östlicher Richtung auf eine Länge von 7, 1 m*

Die deckungsgleiche Fläche in den darüber liegenden Geschoßen ist als Terrasse, bzw. Balkon schon in der Grundflächenberechnung erfasst. Eine weitere Versiegelung erfolgt nicht.

2. Antrag auf zusätzliche Befreiungen. Folgende weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich.

2.1 Überschreitung des Bauraumes für Hauptnutzung, Wohnen:

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze nach Osten um 1,65 m, auf einer Länge von ca. 5,60m.

Begründung: An der Nordostecke des Hauptbaukörpers überschreitet das neu geplante Gebäude den eingerückten Bauraum um ca. 1,65 m nach Osten. Die zulässige Grundfläche von 380 m² wird mit 373,5 m² um 6,5 m² unterschritten. Es wird kein zusätzliches Baurecht generiert. Die Fläche, die zur Hauptnutzung außerhalb des Bauraumes vorgesehen ist, wurde im Bestand im Erdgeschoß schon als Balkon errichtet. Dieser wird um diese Fläche nun kleiner. Der im Bebauungsplan dargestellte Baum Nr. 9, der vermutlich der Grund für das Einrücken des Bauraumes war, existiert nicht.

2.2 Überschreitung der Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß BauNVO § 19/4

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Überschreitung Grundfläche durch Nebenanlagen über die schon bereits genehmigte Überschreitung hinaus um weitere 17 m².

Begründung: Für die geplanten 6 Wohneinheiten müssen 12 Stellplätze errichtet werden. Die bestehende Tiefgarage fasst 8 Fahrzeuge. Es müssen 4 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Die bestehende Einzelgarage hat eine Grundfläche incl. Zufahrt von 33 m², diese ist baufällig und muss ersetzt werden. Diese Einzelgarage wird abgebrochen und mit einem Unterflurparker mit insgesamt 4 Stellplätzen ersetzt. Der geplante Unterflurparker hat mit 50 m² Fläche einschließlich Zufahrt eine nur um 17 m² größere Grundfläche als bisher. Der im Bebauungsplan dargestellte Bauraum für Garagen und Stellplätze wird eingehalten. Die zusätzliche Überschreitung bleibt durch den Einsatz des Parksystems äußerst gering. Es wird kein oberirdisches Bauwerk errichtet.

2.3 Baumfällungen:

Baum Nr. 7 (im Baumbestandsplan Nr. 19): Dieser Baum (Bergahorn) wird zu Fällung beantragt. Der Baum steht direkt an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Bauraum für die Garage. Wegen der Bauarbeiten für den Unterflurparker mit einer ca. 3 m tiefen Gründung ist der Baum nicht zu halten. Angemessene Ersatzpflanzungen sind geplant und in der Freiflächengestaltungsplanung dargestellt.

Baum Nr. 5 (im Baumbestandsplan Nr. 12): Dieser Baum (Bergahorn) ist nahezu vollständig abgestorben. Ein Erhalt ist nicht möglich. Angemessene Ersatzpflanzungen sind geplant und in der Freiflächengestaltungsplanung dargestellt.

HINWEIS:

In der Baugenehmigung vom 28.11.2011 wurden unter Punkt 2 und 5 noch folgende Befreiungen erteilt:

- Befreiung für die Grundflächenüberschreitung für den Vorplatz und die Treppenanlage mit 46,6 qm über die ausnahmsweise zulässigen 20% GR für Terrassen hinaus.
- Befreiung von der festgesetzten Baugrenze für den Vorplatz und die Treppenanlage in westlicher Richtung um 3,30 m auf eine Länge von ca. 24 m

Die Treppenanlage zur Thurn- und Taxis-Str. mit 46,6 m², welche noch nicht errichtet wurde, entfällt ersatzlos. Alle Zuwege und Gartenwege werden gemäß Bebauungsplan als Kieswege unversiegelt ausgeführt.

3. Antrag auf Ausnahme. Zudem sind in der beantragten Planung Elemente enthalten, die gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig sind. Folgende Ausnahmen werden beantragt:

3.1 Ausnahmsweises Zulassen eines Belvedere, gemäß B-Plan - Punkt B1 .2 in Verbindung mit Punkt 2.1 der 1. Ergänzung des B-Planes.

Das Belvedere entspricht mit einer Größe von 6,15 x 6,15 m = 37,8 m² den Vorgaben der Ergänzung des B-Planes mit max. 10% der zulässigen Grundfläche von 38m² und darf somit die Wandhöhe von maximal 12,00 m bergseitig, bzw. maximal 14,00 m talseitig, erreichen. Diese Höhen werden mit 11,925m bzw. 13,625m unterschritten. Das Belvedere ist zentral mittig auf dem Hauptbaukörper angeordnet, und springt um die halbe Überschreitung von der Außenwand zurück.

3.2 Ausnahmsweises Zulassen der Überschreitung der Grundfläche um maximal 10% mit der Errichtung von Balkonen, gemäß B-Plan - Punkt B1 .3.

Die Grundfläche incl. der Überschreitung beträgt 417,70 m² und liegt damit unter der zulässigen Überschreitung von 380 m² + 10% = 418 m²

3.3 Ausnahmsweises Zulassen der Überschreitung der Grundfläche um maximal 20% mit der Errichtung von Terrassen, gemäß B-Plan - Punkt B1 .3.

Die Grundfläche incl. der Überschreitung beträgt 455,20 m² und liegt damit unter der zulässigen Überschreitung von 380 m² + 20% = 456 m².

3.4 Ausnahmsweises Zulassen von Errichtung einer Tiefgarage gemäß B-Plan - Punkt A 5.

Die Tiefgarage wurde mit dem Genehmigungsbescheid vom 28.12.2011 schon genehmigt und wurde bereits errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann zu dem Antrag auf Befreiung des Bestandes das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da bereits in der Baugenehmigung vom 28.11.2011 die Befreiungen erteilt wurden (bzw. mit den Pläne genehmigt wurden) und das bereits errichtete Garten- und Untergeschosse mit Tiefgarage beibehalten werden soll.

Die zusätzlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und die Begründungen nachvollziehbar.

Darüber hinaus können die Ausnahmen erteilt werden, da sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind.

Das Landratsamt Starnberg sollte nochmals überprüfen, ob eine ausreichende Ersatzbepflanzung vorgesehen ist.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Tiefgarage zu einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Thurn-und-Taxis-Str. 23 und zu den o. g. Befreiungen und Ausnahmen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterungsbau des Einfamilienhauses;
Heimgartenstraße 7, Fl.Nrn. 502/4 und 502/6**

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 502/4 und 502/6 liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind sie als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 502/4 befindet sich ein Einfamilienhaus. Eine Neuaufteilung der Fl.Nrn. wurde beim Vermessungsamt bereits beantragt.

Der Antragsteller plant, das Einfamilienhaus durch einen zweigeschossigen Flachdachanbau mit den Abmessungen 9,70 x 9,70 m zu erweitern. Das Bestandsgebäude und der Erweiterungsbau werden durch einen Wintergarten verbunden. Die talseitige Wandhöhe beträgt 6,95 m und die bergseitige Wandhöhe 3,85 m. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 130 m². Durch den Anbau wird die Grundfläche um 153,50 m² auf insgesamt 283,50 m² erhöht.

An der Nordostseite ist die Errichtung eines Carports mit den Abmessungen 5,15 m x 2,98 m geplant. Der Carport wird an der Nordseite mit Holzlatten verschlossen. Zudem soll die bestehende Garage an der Südwestseite durch eine neue Garage mit Überdachung ersetzt werden.

In der näheren Umgebung befinden sich zwei Gebäude mit vergleichbaren Grundflächen. Das Haus Bergstraße 5 (Fl.Nr. 505/2) mit einer Grundfläche von ca. 308,00 m² und das Gebäude Kalvarienbergstraße 18 (Fl.Nr. 493) mit einer Grundfläche von ca. 270 m². Die Bergstraße 5 hat jedoch nur eine talseitige Wandhöhe von 6,00 m, weshalb das Grundstück nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann.

Die Kalvarienbergstraße 18 hat eine Wandhöhe von bis zu 11,80 m.

Auch mit einer geringfügig höheren Grundfläche fügt sich aus Sicht der Verwaltung das Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Heimgartenstraße 7.

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

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer Wiederkehr in ein bestehendes Wohnhaus; Wettersteinstraße 21a; Fl.Nr. 456/20

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte.

Der Antragsteller plant, an der Südseite des Bestandsgebäudes Wettersteinstraße 21a eine Wiederkehr mit einer Breite von 3,87 m zu errichten. Die Dachneigung beträgt 29°. Durch die Wiederkehr entsteht eine Wandhöhe von bis zu 7,51 m.

Neben der geplanten Wiederkehr befindet sich bereits eine Wiederkehr mit Balkon und einer Wandhöhe von 7,74 m, die somit als Bezugsfall für die Wandhöhe herangezogen werden kann. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung auch Bezugsfälle für die Geschossigkeit wie z.B. die Alispitzstraße 20 (ausgebautes DG mit Wiederkehr, EG und teilweise freigestelltes KG) oder die Alispitzstraße 11 (ausgebautes DG mit Gaube, EG und teilweise freigestelltes KG)

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB ein.

Von den Gemeinderäten wird die Lage/Gestaltung der Wiederkehr kritisiert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Wiederkehr auf dem Grundstück Fl.Nr. 456/20.

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

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch Garagendach und Erneuerung als Flachdach; Thurn-und-Taxis-Str. 37a, Fl.Nr. 227/6

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 227/63 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18b „Parksiedlung Feldafing Süd III“. Im Flächennutzungsplan ist es als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich ein Zweifamilienhaus und eine Dreifachgarage mit einer Grundfläche von ca. 54 m².

Die Antragsteller planen, die Erneuerung des Garagendaches. Laut Aussage des Architekten, wurde das Bestandsdach der Fertiggarage mit bereits vorhandener Stahlbetondecke ohne fachgerechte Abdichtung ausgeführt und ist an mehreren Stellen marode.

Da das Garagendach erneuert werden muss, soll in diesem Zuge das bestehende Satteldach abgebrochen und durch ein begrüntes Flachdach mit extensiver Begrünung erneuert werden. Bis auf das Dach bleibt die Garage unverändert.

Da das Gebäude nicht grenznah steht und die Grundfläche über 50 m² beträgt, ist ein Bauantragsverfahren notwendig.

Nach der Festsetzung Ziff. A) 9.1 des Bebauungsplans Nr. 18 b sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° - 30° für Garagen zulässig.

Das beantragte Flachdach widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es bereits eine Flachdachgarage auf dem Nachbargrundstück Thurn-und-Taxis-Str. 35a, Fl.Nr. 227/62, für die bereits im Jahr 2007 eine Befreiung von der Festsetzung A. 9.1 erteilt wurde.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung für den Abbruch des Garagendachs und die Erneuerung als Flachdach.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 9 TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25; Ersetzung gemeindliches Einvernehmen

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 08.10.2020 (Nr. 40-B-2020-402-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport genehmigt.

Am 17.11.2020 wurde ein Tekturantrag eingereicht, um das Gelände zur Nord- und Westseite durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,46 m zu begradigen und L-Steinen zu errichten.

Zudem soll die Lage der Lichtschächte durch geringfügige Verschiebungen angepasst werden.

Der Bau-, Verkehrs-, und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 01.12.2020 das gemeindliche Einvernehmen zu dem eingereichten Tekturantrag verweigert, da die Aufschüttungen zur Errichtung eines Drainage Systems erfolgen soll, um das Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben abzuleiten.

Mit Schreiben vom 15.03.2021 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde, da die beantragten Änderungen nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind und die Erschließung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist.

Die geplanten Änderungen haben keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Entgegen der Annahme in der gemeindlichen Niederschrift ist es vorgesehen, **Grundwasser und nicht Oberflächenwasser** gezielt zu sammeln und abzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur gezielten Ableitung von Grundwasser mit einhergehender Zutageförderung kann nicht erteilt werden. Dies wurde dem Antragsteller bereits mitgeteilt. Dieser bestätigte schriftlich am 24.02.2021, dass er alternativ eine sog „weiße Wanne“ errichten wird, die aufgrund ihrer Dichtigkeit ohne Ableitung des Grundwassers möglich ist, was allerdings nicht Gegenstand der baurechtlichen Prüfung in diesem Antrag und unabhängig des Bauantragsverfahrens zu prüfen ist.

Der beantragten Geländeänderung und der Verschiebung von Lichtschächten ohne Grundwasserableitung steht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung mit Notüberlauf in den verrohrten Bach, welcher in den Starzenbach entwässert. Diese Form der Niederschlagswasserbeseitigung erfüllt die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und fällt unter den Gemeingebrauch.

Das Landratsamt beabsichtigt deshalb die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen.

Die Gemeinde wird gebeten erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder entscheidungsrelevante Gründe im o. g. Sinn mitzuteilen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag.

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

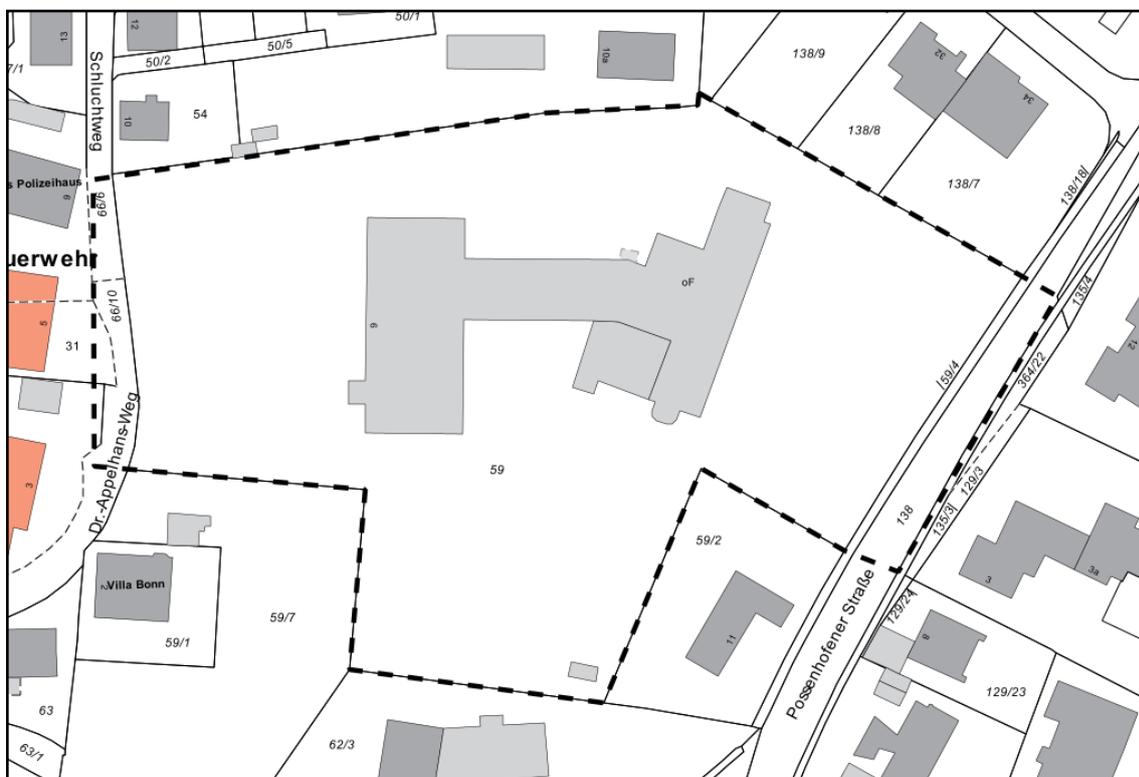
**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße":
Antrag auf 2. Änderung ; Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „ Westlich und Östliche der Possenhofener Straße“ für die Fl.-Nr. 59. Die Antragsteller möchten das Baurecht auf dem Grundstück neu ordnen.

Für das Grundstück wird im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein städtebaulicher Entwurf zur Neubebauung des Grundstücks, unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes und der zentralen Lage im Ort, erarbeitet werden.

Der unten stehende Lageplan (B-Plan Umgriff) ist Bestandteil des Beschlusses.



Auf Wunsch von GR Zeckser wird seine Frage im Protokoll aufgenommen:
Müssen durch den Aufstellungsbeschluss Fristen eingehalten werden und ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich?

BGM Sontheim erläutert, dass die Gemeinde durch den Beschluss keine Fristen einhalten muss. Dies wäre nur bei einer Veränderungssperre der Fall. Ob der Flächennutzungsplan geändert werden muss, ist derzeit noch nicht klar.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt ein Bauleitplanverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich und Östlich der Possenhofener Straße“ durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Planer zu suchen und mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Planungskosten zu schließen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Ascheringer Weg, Süd-West"; 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. 36 „Ascheringer Weg Süd-West zwischen Ascheringer Weg und Birkensiedlung“ ändern. Der Geltungsbereich ist aus beiliegender Planzeichnung ersichtlich. Im Ursprungsplan ist für den zentralen Bereich des „Fördermodells zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur“ (Einheimischen-Modell) eine Tiefgarage vorgesehen. Der Bereich sieht 13 Bauparzellen vor, die im Rahmen des Einheimischen-Modells im Erbbaurecht vergeben wurden. Zur Umsetzung der Tiefgarage war es für die Erbbaurechtsnehmer notwendig, eine GbR zu gründen. Da mehrere Bauträger nach Angebotseinholung der GbR absprangen und die Kosten immer weiter stiegen, hat sich die Gemeinde Pöcking bereit erklärt, die Tiefgarage zu bauen und diese anschließend im Erbbaurecht zu übertragen und sich die Kosten sofort bzw. im Rahmen eines erhöhten Erbbauzinses erstatten zu lassen.

Laut Kostenschätzung lagen die Kosten für einen einzelnen Tiefgaragenplatz bei ca. EURO 60.000, bei geforderten 2 Stellplätzen kämen pro Familie EURO 120.000 hinzu. Nachdem dieser Betrag schwer zu stemmen wäre, hat die Gemeinde Pöcking am 16.01.2020 in einem Workshop die gesamte Chronologie des Einheimischen-Modells nochmals betrachtet und nach Lösungen bezüglich der Stellplätze - Tiefgarage bzw. oberirdisches Parken - gesucht. Dabei wurde überwiegend die Prüfung von Möglichkeiten für oberirdische Stellplätze empfohlen. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, um die erforderliche Anzahl von 26 Privat-Stellplätzen nachweisen zu können.

In seiner Sitzung vom 25.02.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen für den Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 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 12 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Bergfeld bittet die Gemeinderäte darum, sich den ausliegenden Bericht 1 und 2 von Baumann/Schließer mitzunehmen und sich das Leitbild anzuschauen und die darin enthaltenen Ziele zu berücksichtigen.

GR Zeckser weist darauf hin, dass derzeit ein Haus mit glänzender anthraziten Dacheindeckung gebaut wird, die sich bei Sonneneinstrahlung spiegelt. Sein Vorschlag ist, in allen zukünftigen Bebauungsplänen die Festsetzung mitaufzunehmen, dass Dacheindeckungen und Photovoltaikanlagen nicht glänzen und reflektieren dürfen, oder dies in einer Ortsgestaltungssatzung zu regeln.
BGM Sontheim sichert zu, diesen Vorschlag zu prüfen.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister