



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 14.09.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:29 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke

Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.08.2021
2. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Brunnenhauses für den Brunnen 1 in Garatshausen; Fl.Nr. 1143
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Brunnenhauses für den Brunnen 2 in Garatshausen; Fl.Nrn. 1129 und 1130
4. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Musikraumes mit eingebauter Orgel und Nebenräumen für einen Musikprofessor; Johann-Biersack-Straße 18; Fl.Nr. 552
5. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Außentreppe; Johann-Biersack-Straße 15; Fl.Nr. 550
6. Antrag auf Baugenehmigung; Tektur: Ersatzbau der Außenwand Wintergarten 1 aufgrund brüchiger Bausubstanz, Änderung der Treppenanlage, Neubau Balkon auf Bestandsdach mit gemauerter Brüstung; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49
7. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.08.2021**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.08.2021 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend: **7**

Für den Beschluss: **7**

Gegen den Beschluss: **0**

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Brunnenhauses für den
Brunnen 1 in Garatshausen; Fl.Nr. 1143**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1143 befindet sich im Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet. Ein Gestattungsvertrag des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1143 liegt vor.
Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das gemeinsames Kommunalunternehmen zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Feldafing und Pöcking plant derzeit, die vor ca. 10 Jahren gebohrten Brunnen in Garatshausen mit der entsprechenden Technik auszubauen und an das bestehende Wasserleitungsnetz anzuschließen. Für den Wasserleitungsbau ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Um die Brunnen mit Technik nutzen zu können, ist die Absicherung durch einen Überbau erforderlich. Es ist deshalb geplant, ein Brunnenhaus mit den Abmessungen 5,40 m x 3,60 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 3,55 m.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser oder der Abwasserwirtschaft dient.

Da ein Brunnen nur mit einem entsprechenden Brunnenhaus betrieben werden kann und der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung dient, ist es als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Die Erschließung erfolgt über den gewidmeten Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 1105). Die Benutzung der staatsforsteigenen Wege wurde auch vertraglich zugesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im LRA Starnberg geprüft. Das Kreisbauamt wird das Wasserrecht im Verfahren beteiligen.

GR Dr. Keltsch regt an, die geplanten Baustoffe durch umweltschonende Materialien zu ersetzen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Brunnenhauses für den Brunnen 1 in Garatshausen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1143.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Brunnenhauses für den
Brunnen 2 in Garatshausen; Fl.Nrn. 1129 und 1130**

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nr. 1129 und 1130 befinden sich im Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet. Ein Gestattungsvertrag des Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 1129 und 1130 liegt vor. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das gemeinsames Kommunalunternehmen zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Feldafing und Pöcking plant derzeit, die vor ca. 10 Jahren gebohrten Brunnen in Garatshausen mit der entsprechenden Technik auszubauen und an das bestehende Wasserleitungsnetz anzuschließen. Für den Wasserleitungsbau ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Um die Brunnen mit Technik nutzen zu können, ist die Absicherung durch einen Überbau erforderlich. Es ist deshalb geplant, ein Brunnenhaus mit den Abmessungen 5,40 m x 3,60 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 3,55 m.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser oder der Abwasserwirtschaft dient.

Da ein Brunnen nur mit einem entsprechenden Brunnenhaus betrieben werden kann und der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung dient, ist es als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Die Erschließung erfolgt über den gewidmeten Feld- und Waldweg der Gemeinde Tutzing (Fl.Nr. 204, Gemarkung Tutzing). Die Benutzung der staatsforsteigenen Wege wurde auch vertraglich zugesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im LRA Starnberg geprüft. Das Kreisbauamt wird das Wasserrecht im Verfahren beteiligen.

GR Dr. Keltsch regt an, die geplanten Baustoffe durch umweltschonende Materialien zu ersetzen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Brunnenhauses für den Brunnen 2 in Garatshausen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1129 und 1130.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 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 einer Gebäudegrundfläche von 163,70 m² zu errichten. Die Wandhöhe beträgt bis zu 5,36 m. Laut der beiliegenden Nutzungsbeschreibung wird der Raum nur zum Musizieren und Komponieren genutzt. Veranstaltungen sind nicht geplant.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 30.03.2021 über das Vorhaben beraten und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der nicht eingehaltenen Abstandsflächen verweigert.

Zur Einhaltung der Abstandsflächen zwischen dem Bestand und dem Neubau wurde nun der geplante Musikraum um 13,90 m² verkleinert und nach Süden verschoben. Von der DB

wurde eine Stellungnahme vorgelegt, dass keine Abstandsflächenübernahme erforderlich ist, da das angrenzende Bahngrundstück als öffentliche Verkehrsfläche zu sehen ist. Zudem wurden die versiegelten Flächen der Außenanlagen reduziert.

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.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Musikraumes.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Außentreppe; Johann-Biersack-Straße 15; Fl.Nr. 550

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 550 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass eine Außentreppe an der Westseite des Bestandsgebäudes ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Da diese Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist, wurde nun ein Bauantrag eingereicht.

Im Jahr 1994 wurde die Baugenehmigung zur Aufstockung des westlichen Gebäudeteils mit Dachterrasse erteilt. Zudem wurde eine kleine Austrittsfläche mit ca. 1,20 x 1,20 genehmigt. Die Austrittsfläche wurde nun auf 1,56 m x 1,53 m vergrößert und eine Treppe mit einer Länge von 2,43 m angebaut.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Tektur: Ersatzbau der Außenwand Wintergarten 1 aufgrund brüchiger Bausubstanz, Änderung der Treppenanlage, Neubau Balkon auf Bestandsdach mit gemauerter Brüstung; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49

Sachverhalt:

Für das 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 und Umbau eines Bestandsdaches zu Balkon erteilt. Am 01.02.2018 wurde der Tekturantrag Neubau eines Wintergartens und Ersatzbau des Untergeschosses genehmigt.

Bestandteil des Bauantrags aus dem Jahr 2015 war es, an der Südseite im OG auf einem bestehenden Balkon einen Wintergarten (Wintergarten 2) mit einem Treppenabgang zum Hof zu errichten. Auf dem geplanten Wintergarten 2 und dem bestehenden Wintergarten 1 sollte im DG ein Balkon mit einem Holzgeländer errichtet werden.

Aufgrund brüchiger Bausubstanz ist nun geplant den bestehenden Wintergarten 1 abzureißen und neu aufzubauen. Auch der Treppenabgang zum Hof soll anders gestaltet werden. Der Balkon im DG ist nun mit einer gemauerten Brüstung geplant, die mit der Außenmauer des Hauses abschließt (zuvor war das Balkongeländer 1m nach innen versetzt).

Das Bestandsgebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen an der Ostseite nicht ein. Da bisher noch keine Änderungen an dieser Seite geplant waren, mussten die Abstandsflächen auch nicht neu nachgewiesen werden.

Das nun geplante Vorhaben löst neue Abstandsflächen aus, die die Hälfte des Weges um 0,92 m überschreiten. (Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen fallen.)

Für diese Fläche ist eine Abstandsflächenübernahme des gegenüberliegenden Eigentümers der Fl.Nr. 52/3 erforderlich. Diese liegt jedoch noch nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag, vorbehaltlich der Abstandflächenübernahme.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass die nächste Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses nicht am Dienstag, den 05.10, sondern bereits am Montag, den 04.10 stattfindet.

GRin Schultheiß erkundigt sich, warum es an der Grundschule keine Parkplätze für Eltern mehr gibt. Sie bittet die Verwaltung zu prüfen, ob 2 Parkplätze als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden können.

GRin Schultheiß fragt, ob die Lüftungsgeräte an der Brauerei Bestandteil des Bauantrags waren. Die Lüftungsgeräte sind in der Nordansicht dargestellt.

GRin Schultheiß kritisiert die Mauer die derzeit auf dem Grundstück Traubinger Straße 21 gebaut wird. In Feldafing gibt es keine Einfriedungssatzung, weshalb Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen im Innenbereich mit einer Höhe bis zu 2 m verkehrsfrei sind (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO). Nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde abweichende Regelungen dazu treffen.

GR Dr. Keltsch bedankt sich für die Tempo 40-Schilder in der Traubinger Straße. Er bittet darum, ein Messgerät am Ortseingang aufzustellen, um die Geschwindigkeit zu überprüfen.

GR Maier fragt nach, ob die Umleitung für die Vollsperrung in Bahnhofstraße ordnungsgemäß ausgeschildert ist. Die Verwaltung wird die Umleitung prüfen.

GRin Bergfeld bedankt sich bei Frau Reichart für die zweimonatige Vertretung der Bauamtsleitung.

GRin Bergfeld fragt den Jugenden-Referenten GR Maier, ob er die Flyer zum Demokratieführerschein für Jugendliche erhalten hat und nach dem aktuellen Stand, da der geplante Beginn bereits am 02.10 ist.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister