



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 08.03.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 2. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schultheiß, Nandl

Utech, Boris

Gerber, Maximiliane 3. Bürgermeisterin

Himmelstoß, Roger

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Sontheim, Bernhard 1. Bürgermeister

Bergfeld, Karin

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.02.2022
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungsbeschluss
4. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Billigungsbeschluss
5. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße"; Aufstellungs-/Änderungsbeschluss
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 1); Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 2); Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses; Tutzinger Straße 27, Fl.Nr. 1064
9. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung des Dachgeschosses und eines Hobbyraumes im KG in 3 Ferienwohnungen; Jahnstraße 9, Fl.Nr. 442/5
10. Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
11. Bekanntgaben / Sonstiges

13 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (2) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (3) Abwasserverband Starnberg
- (4) Staatliches Bauamt Weilheim
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (7) Energienetze Bayern (ESB)
- (8) Gemeinde Pöcking
- (9) Eisenbahn Bundesamt
- (10) Gemeinde Tutzing
- (11) Deutsche Telekom Technik
- (12) Polizeiinspektion Starnberg
- (13) Telefonica O2

Von 4 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Kreisbrandinspektion Starnberg

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 02.02.2022, Az. 41-94-2-56c

1.	<p>In der Festsetzung A 4 sind die Wörter „Bauraum“ durch „Flächen“ zu ersetzen. Dies als lediglich redaktionelle Änderung.</p> <p>Da es sich vorliegend bereits um die 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt, empfehlen wir aus Gründen der Bürger- und Verwaltungsfreundlichkeit, die Änderungen in einem (neuen) Bebauungsplan aufzunehmen. Somit bleibt allen Beteiligten das „Heraussuchen“ des Baurechts aus mehreren Planzeichnungen und Festsetzungskatalogen erspart und entsprechend daraus resultierende Fehler könnten vermieden werden.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 26.08.2021 und 15.11.2021 hinausgehen.</p>	<p>In der Festsetzung A 4 werden die Wörter „Bauraum“ durch die Wörter „Flächen“ ersetzt.</p>
----	--	---

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 26.01.2022, Az. 1-4622-STA118-32469/2021

	<p>Der Begründung vom 07.12.2021 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ können wir <u>nicht zustimmen.</u></p> <p>Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Starnberger See, einem Badegewässer, wie auf S. 6 der Fassung des Planungsbüros Skorka ohne Vorreinigung geplant, lehnen wir ab. Im Übrigen liegt hier auch ein Widerspruch zur Satzung (D 12.) vor.</p> <p>Wir bitten um die prüffähige Vorlage (nach WPBV) eines qualifizierten Ingenieurbüros zur Niederschlagswasserbehandlung auf der Flur.Nr. 1064 unter Berücksichtigung der techn. Vorgaben, wie DWA-Merkblätter M-178, M-153, DWA-Arbeitsblätter A 166, A 138 etc.</p> <p>Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Das Grundstück war bereits bebaut, durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine zusätzliche Versiegelung auf dem Grundstück. Das bereits bestehende Baurecht wird im Zuge der Änderung lediglich in veränderter baulicher Gestalt fortgeführt.</p> <p>Oberstes Ziel der Gemeinde ist im Zuge von Bauvorhaben die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Hierzu ist ein Bodengutachten zu erstellen und zu bewerten. Ein Regenwasserkanal ist in diesem Bereich nicht vorhanden.</p> <p>Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann die Beseitigung des Niederschlagswassers nur durch die Einleitung in den See erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, im Zuge derer alle geltenden rechtlichen und technischen Anforderungen geprüft und sichergestellt werden müssen. Hierfür sind entsprechende Unterlagen wie z.B. eine prüffähige Vorlage (nach WPBV) unter Berücksichtigung der techn. Vorgaben, wie DWA-Merkblätter M-178, M-153, DWA-Arbeitsblätter A 166, A 138 etc. und der Angabe der verwendeten Materialien vorzulegen.</p>
	<p>Bei beschichteten Metalldächern ist die DIN 55634 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials (ggf. auch ein einschlägiges Sicherheitsdatenblatt) ist sodann vorzulegen.</p>	<p>Das Baurecht kann erst umgesetzt werden, wenn der Nachweis zur Versickerung bzw. die Genehmigung zur Einleitung in den See erteilt wurde.</p>

3. Wasserversorgung gKU, Schreiben v. 04.02.2022

	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.07.2021 (1. Auslegung).</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits in der Begründung i.d.F. vom 07.12.2021 berücksichtigt.</p>
--	--	--

4. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 01.02.2022

	<p>Der Stellungnahme meines Kollegen Herrn Pain vom 28.09.2020 habe ich nichts zu ergänzen, möchte jedoch nochmal auf seinen Hinweis die Feuerwehzufahrt in den Bebauungsplan aufzunehmen verweisen. In Ihren Unterlagen wird nur auf die Aufstellfläche für die Feuerwehr eingegangen.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 28.09.2020 bezog sich auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes. In den ersten beiden Auslegungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden seitens der Kreisbrandinspektion keine Einwendungen vorgebracht bzw. keine Stellungnahme abgegeben.</p>
--	---	---

GR Utech bittet darum, dass das Niederschlagswasser vor der Einleitung in den See vorgereinigt/gefilitert wird.

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ i.d.F. vom 07.12.2021, redaktionell ergänzt am 08.03.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 07.12.2021, redaktionell ergänzt am 08.03.2022.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: Satzungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße in der Fassung vom 07.12.2021, redaktionell ergänzt am 08.03.2022 (=Tag der Sitzung) und die Begründung hierzu in der Fassung vom 07.12.2021, redaktionell ergänzt am 08.03.2022 (=Tag der Sitzung) als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich !).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 - Grüne Villa“ beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das Planungsbüro Büscher Architekten wurde mit der Planung beauftragt. In der Entwurfsphase wurden diverse Scoping-Termine mit den maßgeblichen Behörden durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet sind.

Im Vorfeld zur Sitzung ist aufgekommen, dass die im Mischgebiet geforderten 40 % gewerbliche Nutzung vom Bauwerber nicht eingehalten werden kann. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung von 15 %. Das Landratsamt Starnberg besteht jedoch auf die Gewichtung von 40/60 im Mischgebiet, weshalb die Gebietsart nochmals überprüft werden muss.

Frau von der Recke als Vertreterin des Planungsbüros erläutert den Sachverhalt und stellt den ersten Entwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vor.

Von den Gemeinderäten wird bemängelt, dass Festsetzungen zur Mobilität und zum Energie- und Klimaschutz fehlen.

Ortsteilsprecherin Schmid stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, diesen TOP bis nach der Klausurtagung am 29.04.2022 zu vertagen.

Beschluss:

Der TOP wird bis nach der Klausur zum Thema Umweltschutz / Nachhaltigkeit, spätestens bis zur Mai-Sitzung, vertagt.

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	4
Gegen den Beschluss:	4

TOP 4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit den Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen worden.

Vom Planungsbüro Büscher wurde nun ein Entwurf der Änderungssatzung sowie die Begründung ausgearbeitet.

Der Entwurf enthält die antragsgegenständlichen Punkte wie die Anpassung der Höhenlinien, die Definition des „Belvedere“ sowie Regelungen zu den festgesetzten Bäumen. Zudem wurde der Bauraum dem Bestand angepasst.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für Planzeichnung, Satzung und Begründung ist jeweils der 08.03.2022

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

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße"; Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“, Fl.Nr. 1144 vor.

Die Antragsteller sehen die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten als auch Doppelhäuser zulässig und realisiert (siehe Plan).

Den Antragstellern wurde bereits im Jahre 2012 die nachträgliche Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt (siehe Schreiben Gemeinde). Warum für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1144 nicht schon im Ursprungsplan Baurecht festgesetzt worden ist, ist leider nicht nachvollziehbar.

Die Antragsteller haben sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 stets sehr kooperativ gezeigt, wie z.B. bei der Bachöffnung des Hager Grabens oder der unentgeltlichen Eintragung eines Leitungsrechts für Glasfaserkabel auf der Fl.Nr. 1144/2 zugunsten der Gemeinde Feldafing.

GR Dr. Keltsch wird aufgrund Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Den Gemeinderäten ist wichtig, dass ein Grünstreifen zur Bahn hin bestehen bleibt. Auf dem Streifen soll der Baumbestand erhalten bleiben oder neue hohe Bäume gepflanzt werden. GR Utech regt an, bei den Grundstückseigentümern anzufragen (unter Berücksichtigung Kopplungsverbot), ob an der Straße 1 m – 1,5 m für einen Fußweg an der Bahn, an die Gemeinde abgetreten werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen, „Alte Traubinger Straße. Die Verwaltung wird beauftragt, das zu wählende Planungsinstrument abzuklären (beschleunigtes Verfahren oder Regelverfahren). Sollte sich herausstellen, dass das Regelverfahren durchzuführen ist, wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (Gemeinderat).

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, das Kostenangebot eines Planungsbüros für die Bebauungsplanänderung einzuholen und auf Basis dessen mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme zu schließen und die vorgenannten Punkte abzustimmen.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 5

Gegen den Beschluss: 2

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 1); Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3

Sachverhalt:

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 586/3 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung vom 20.11.2020 zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 196,48 m² (Wandhöhe bis 6,49 m und Firsthöhe 7,95 m) vor.

Die neuen Eigentümer planen nun, statt dem Doppelhaus zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu errichten. Die Häuser werden in den Hang gebaut und sind somit zur Ostseite hin im UG freigestellt.

Das Wohnhaus 1 ist im nördlichen Grundstücksbereich mit den Abmessungen 13,50 m x 7,00 m geplant. Die Wandhöhe beträgt talseitig (Ostseite) 7,03 m und bergseitig 5,76 m (Westseite). Die Firsthöhe beträgt bis zu 10,53 m.

Zudem werden für die insgesamt 4 Wohneinheiten zwei PKW-Plätze in einem Carport und zwei offene Stellplätze an der Nordseite des Grundstücks errichtet.

Wie im Bauantrag des Doppelhauses wurde vom Bauherrn noch ein Antrag auf Befreiung gestellt, da die Zufahrt des Grundstücks über einen Teil (ca. 1,00 m²) der Fl.Nr. 608/56 erfolgt. Für die Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht. Die Fl.Nr. 608/56 ist im Bebauungsplan Nr. 14 als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Häuser an der Pöckinger Straße haben Wandhöhen von bis zu 9,45 m und Firsthöhen von bis zu 11,57 m.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 1).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 2); Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3

Sachverhalt:

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 586/3 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung vom 20.11.2020 zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 196,48 m² (Wandhöhe bis 6,49 m und Firsthöhe 7,95 m) vor.

Die neuen Eigentümer planen nun, statt dem Doppelhaus zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu errichten. Die Häuser werden in den Hang gebaut und sind somit zur Ostseite hin im UG freigestellt.

Das Wohnhaus 2 ist im südlichen Grundstücksbereich mit einer Grundfläche von 149 m² geplant. Die Wandhöhe beträgt talseitig (Ostseite) 5,40 m und bergseitig 3,50 m (Westseite). Die Firsthöhe beträgt bis zu 8,50 m.

An der Westseite wird das Gelände entsprechend dem Friedhofsgelände angeglichen. Dadurch ist keine Stützmauer erforderlich.

Für die insgesamt 4 Wohneinheiten werden zwei PKW-Plätze in einem Carport und zwei offene Stellplätze an der Nordseite des Grundstücks errichtet.

Wie im Bauantrag des Doppelhauses wurde vom Bauherrn noch ein Antrag auf Befreiung gestellt, da die Zufahrt des Grundstücks über einen Teil (ca. 1,00 m²) der Fl.Nr. 608/56 erfolgt. Für die Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht. Die Fl.Nr. 608/56 ist im Bebauungsplan Nr. 14 als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte die Pöckinger Straße 23 (GR 178,78 m², WH 7,50 m, FH 10,60 m) oder die Pöckinger Straße 13 (GR 227,87 m², WH 9,45 m, FH 11,57 m) herangezogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Haus 2).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses; Tutzing
Straße 27, Fl.Nr. 1064**

Sachverhalt:

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung vor, zum Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzing Straße“. Für die Umsetzung der Maßnahme wurde der Bebauungsplan Nr. 54 ein zweites Mal geändert.

In der heutigen Sitzung wurde die Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan besitzt die formelle Planreife. Die Erklärung des Antragstellers nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen der Bauleitplanung für sich und seine Rechtsnachfolger) liegt vor.

Zudem wurden noch zwei Ausnahmen vom Bebauungsplan beantragt. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach der Festsetzung C 1.2 darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche ausnahmsweise für Balkone um bis zu 10 % und für Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

Geplant ist eine Überschreitung für Balkone um 9 m² das entspricht 2 % und eine Überschreitung für Terrassen um 77 m², das sind 16,4 %.

Aus Sicht der Verwaltung können die Ausnahmen erteilt werden, da sie im Bebauungsplan Nr. 54 ausdrücklich vorgesehen sind und im Rahmen der 2. Änderung nicht geändert wurden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Ausnahmen zu dem vorliegenden Antrag unter der Voraussetzung, dass die Ziele der Bauleitplanung eingehalten werden und die Erschließung bezüglich des Niederschlagswassers gesichert ist.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung des Dachgeschosses und eines Hobbyraumes im KG in 3 Ferienwohnungen; Jahnstraße 9, Fl.Nr. 442/5

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bestandsgebäude wurde am 13.07.1976 als Einfamilienhaus genehmigt.

Bei einer Baukontrolle wurde nun festgestellt, dass sich zusätzlich drei Ferienwohnungen im Haus befinden.

Im KG wurde ein als „Bastel- und Hobbyraum“ genehmigter Bereich zu einer Ferienwohnung umgenutzt. Zudem befindet sich die genehmigte Außentreppe auf der anderen Seite.

Das Dachgeschoss wurde als Speicher mit einem Gästezimmer und einem Studio genehmigt. Dort befinden sich nun zwei Ferienwohnungen. Der genehmigte Balkon auf der Westseite wurde als Loggia ausgeführt.

Die 2008 bzw. 2015 erteilten Baugenehmigungen (Errichtung eines Balkons an der Ostseite und Umnutzung der Garage in ein Kinderzimmer) decken die Nutzungen der Ferienwohnungen sowie die vorgenannten baulichen Änderungen nicht ab.

Diese Maßnahmen sind baugenehmigungspflichtig, weshalb nun ein Bauantrag eingereicht wurde.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan aus dem die verbindlichen Bebauungspläne entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Außenwirkung und ist für die Bürger nicht verbindlich. Deshalb wird er bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht angewandt.

Nach erster Einschätzung befindet sich das Grundstück in einem faktischen reinen Wohngebiet, da sich nur Wohngebäude in der Umgebung befinden. Gemäß § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO im reinen Wohngebiet nur zulässig, wenn eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung vorliegt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die drei Ferienwohnungen nicht zulässig, da diese gegenüber der einen Hauptwohnung in der Anzahl, Fläche und baulich nicht untergeordnet sind.

Die Gemeinderäte möchten an der Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet festhalten. Zudem wird die Nutzung als Ferienwohnung befürwortet.

Beschluss:

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

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 0

Gegen den Beschluss: 8

Das gemeindliche Einvernehmen wird somit erteilt.

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Antragsteller:
Gemeinde Pöcking**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pöcking hat die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 58 „Bereich Alte Bahnhofstraße 28“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Durch die Planung werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt. Es bestehen keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Park- und Waldstraße an der Alten Bahnhofstraße, Gemarkung Pöcking mit einem Gesamtumgriff von ca. 5.030 m².

Die Gemeinde Pöcking hat in den vergangenen Jahren in Form eines Rahmenplanes grundsätzliche städtebauliche Ziele für den Planbereich entwickelt. Zur Sicherung der Ziele wurde am 19.04.2018 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan sichert die durch den Rahmenplan entwickelten Ziele langfristig von kommunaler Seite her.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser
2. Bürgermeister