



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 05.04.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:24 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

Abwesend waren:

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.03.2022
2. Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus, einer Gaube und eines Carports an ein bestehendes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage; Eichgrabenstraße 12, Fl.Nr. 335/8
3. Antrag auf Baugenehmigung; Geänderte Baumaßnahmen, im Norden und Osten Lichtgräben unter 1,50 m hoch; Kellerraum Erweiterung im Osten, Fensteranordnung geändert im Keller-/Erdgeschoss und Aufdachdämmung; Wieling 21, Fl.Nr. 731/5
4. Antrag auf Vorbescheid; Aufstockung des Dachgeschosses; Stadionstraße 6, Fl.Nr. 19
5. Bekanntgaben / Sonstiges

Für den Anbau wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt, da der einfache Bebauungsplan eine Dachneigung von 25 – 28° festsetzt. Die Dachneigung des Anbaus beträgt jedoch nur 11,5 °. Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da im Jahr 2012 auf dem Nachbargrundstück Eichgrabenstraße 14 bereits eine Befreiung für einen Flachdachanbau erteilt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung zum vorliegenden Bauvorhaben auf dem Grundstück Eichgrabenstraße 12.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Geänderte Baumaßnahmen, im Norden und Osten Lichtgräben unter 1,50 m hoch; Kellerraum Erweiterung im Osten, Fensteranordnung geändert im Keller-/Erdgeschoss 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.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 30.03.2021 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu Errichtung der unterirdischen Garage aufgrund der Abgrabungen verweigert.

Das Landratsamt Starnberg hat den Bauantrag am 01.06.2021 an den Bauherren zurückgeschickt, da die fehlenden Unterlagen trotz mehrmaligen Aufforderungen nicht nachgereicht wurden und der Bauantrag somit als zurückgezogen gilt (Art. 65 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

In den nun eingereichten Plänen ist ein Teilrückbau der Rampe geplant. Statt einer 3,55 m breiten Zufahrt, ist nun nur noch ein 1,20 m breiter Weg geplant. Damit die Nutzung für PKWs nicht mehr möglich ist, wird zur Straße hin eine Einfriedung errichtet. Die unterirdische Garage mit einer Grundfläche von 38,55 m² soll nun als Kellerraum genutzt werden. Die Abgrabung zum Kellerraum ist weiterhin geplant, jedoch kann aufgrund mangelnder Darstellung im Plan die Höhe der Abgrabung nicht beurteilt werden.

Auch bei den Abgrabungen an der Nord- und Ostseite zur Freistellung des Kellergeschosses ist nur das geplante Gelände eingezeichnet und es fehlt das Bestandsgelände. Durch die Abgrabung entsteht eine neue Wandhöhe von bis zu 6,30 m. Zwei Stellplätze werden an der Nordostseite nachgewiesen.

Als Bezugsfall für die Wandhöhe kann das Grundstück Wieling 16a Fl.Nr. 733/8 aufgrund der Wandhöhe von bis zu 7,40 m herangezogen werden. Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, soweit die Abgrabung nicht mehr als 2 m beträgt (Abgrabungen mit bis zu 500 m² und einer Tiefe bis zu 2 m sind nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG verfahrensfrei).

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Wieling 21, soweit die Abgrabung nicht mehr als 2 m beträgt.

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	1

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid; Aufstockung des Dachgeschosses; Stadionstraße 6, Fl.Nr. 19

Sachverhalt:

Das Grundstück Stadionstraße 6 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit drei Wohneinheiten.

Der Antragsteller plant, die Aufstockung des Bestandsgebäudes, um dadurch das Dachgeschoss ausbauen zu können. Statt einem Satteldach mit 23 ° ist nun ein Mansardwalmdach mit einer 1. Dachneigung von bis zu 60 °. Die zweite Dachneigung beträgt laut dem Architekten 1° – 2 °. Die talseitige Wandhöhe bleibt gleich. Die Firsthöhe wird von 10,23 m auf 10,94 m erhöht.

Fraglich ist, ob die 2. Dachneigung ausreicht, um eine Firsthöhe zu erzeugen. Relevant sind jedoch nur die Fragen des Vorbescheids.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist eine Aufstockung des Gebäudes mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 45° bzw 60° bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Firsthöhe von 10,94 m bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Wandhöhe von 8,23 m bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist eine Dachterrasse als Negativgaube bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Sind die Dachgauben sofern Sie untergeordnet sind bauplanungsrechtlich zulässig?

Zu Frage 1: Die Dachneigung ist an sich kein Einfügenskriterium nach § 34 BauGB. Maßgeblich sind die Wand- und Firsthöhen (siehe Frage 2 und 3).

Zu Frage 2 und 3: Als Bezugsfall könnte das Grundstück Stadionstraße 10 herangezogen werden, mit einer Grundfläche von 155 m², einer talseitigen Wandhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von 11 m.

Zu Frage 4: Die Negativgaube löst eine Wandhöhe aus, die im Plan nicht vermaßt wurde. Diese Wandhöhe beträgt voraussichtlich ca. 10,50 m und fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Zu Frage 5: Gauben sind in der Umgebung bereits mehrfach vorhanden. Da sie untergeordnet sind wird keine Wandhöhe ausgelöst, weshalb das gemeindliche Einvernehmen auch hierzu erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1, 2, 3 und 5 des Vorbescheids Aufstockung des Dachgeschosses, Stadionstraße 6. Zur Frage 4 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass am 23.03.2022 die Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Neugestaltung des Areals des ehemaligen Benedictus Krankenhaus in der Ortsmitte“ stattfand. Die Wettbewerbsbeiträge der Preisträger und der Anerkennung werden am Bürgersaal in der Zeit vom 06.04 bis 25.04.2022 ausgestellt.

GRin Bergfeld fragt nach, warum der 2. Preisträger nicht auf der Wettbewerbsteilnehmerliste der Auslobung stand.

BGM Sontheim informiert die Gemeinderäte, dass eine Machbarkeitsstudie für den Einstieg in den Wettbewerb für das neue Feuerwehrhaus für 16.000 € beauftragt wurde.

GR Dr. Keltsch bittet darum, aus den Wettbewerbsergebnissen den Ausschnitt vom Feuerwehrhaus an den Architekten zu schicken.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister

