

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 31.05.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:36 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schultheiß, Nandl

Utech, Boris

Gerber, Maximiliane 3. Bürgermeisterin

Himmelstoß, Roger

ab TOP 9

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

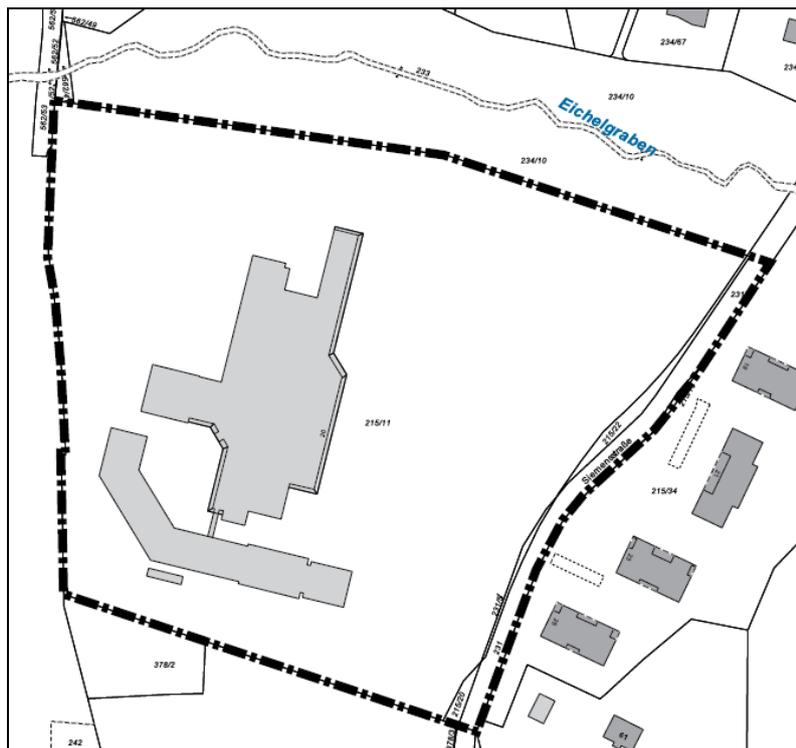
Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.05.2022
2. Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben"; Antrag auf 3. Änderung: Aufstellungsbeschluss
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße" für das Grundstück Höhenbergstraße 38, Fl.Nr. 325/3
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einem Doppelcarport; Al্পspitzstraße 14; Fl.Nr. 466/6
5. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Spindeltreppe; Jahnstraße 25, Fl.Nr. 427/14
6. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage; Moorweg 4, Fl.Nrn. 434/2 und 436/2
7. Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines 1 m hohen Staketenzaunes; Siemensstraße 10, Fl.Nr. 234/44
8. Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Stellplatzes für eine Kindertagespflege; Oskar-Baur-Str. 12, Fl.Nr. 416/3
9. Bekanntgaben / Sonstiges

Sondergebiets wird nicht mehr festgesetzt, im Gegenzug wird auf geringerer Grundfläche ein Pavillon zugelassen. Der bislang zulässige Eingriff wird somit reduziert.

Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Feldafing und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 215/11; 215/16; 215/20; 215/22; 231/5 der Gemarkung Feldafing, sowie den unmittelbaren angrenzenden Teil der Siemensstraße (Teilfläche aus Fl.-Nr. 231)

Der Geltungsbereich ist in dem nebenliegenden Kartenausschnitt dargestellt.



Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfüllt die fachlichen Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angaben welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Planfertigung sind das Architektenbüro Büscher aus München, sowie das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota aus Starnberg beauftragt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplan 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Bau GB i.V. mit § 13 a BauGB. durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen.

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

**TOP 3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"
für das Grundstück Höhenbergstraße 38, Fl.Nr. 325/3**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße" für das Grundstück Höhenbergstraße 38 vor.

Die Antragstellerin plant, das bestehende zweigeschossige Flachdachgebäude durch ein Staffelgeschoss mit Satteldach aufzustocken.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück folgende Bebauung fest:

GR 275 m²

2 Vollgeschosse

Wandhöhe: 645,50 üNN (ergibt bei dem derzeitigen Gelände eine Wandhöhe von 6,80 m)

Firsthöhe: 648,00 üNN (ergibt bei dem derzeitigen Gelände eine Firsthöhe von 9,30 m)

Dachform: Satteldach, Walmdach (Das Wohnhaus mit Flachdach war schon vor Aufstellung des BPlans vorhanden)

Folgende Änderungen werden beantragt:

Erhöhung auf 3 Vollgeschosse

Erhöhung der Wandhöhe um 2,3 m auf 647,80 üNN (ergibt eine Wandhöhe von 9,10 m)

Flachdach

Aus Sicht der Verwaltung ist die Änderung kritisch zu sehen, da bei den Nachbargrundstücken auch lediglich zwei Vollgeschosse festgesetzt sind. Zudem war es das Ziel des Bebauungsplans die Art und das Maß der baulichen Nutzung so festzulegen, das eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude sichergestellt werden kann.

Das Büro Büscher Architekten, ist derzeit mit der 2. Änderung des Bebauungsplans beauftragt und hat folgende städtebauliche Einschätzung zum Antrag abgegeben:

Die GR und die Geschoßfläche des bestehenden Gebäudes ist bereits größer, als das der Nachbargebäude im B-Plan. Die Aufstockung hätte eine darüberhinausgehende Erweiterung der Geschoßfläche von 145 m² zur Folge.

Die Gestaltung eines Staffelgeschosses führt von der Höhenberstraße aus gesehen zu einer unerwünschten zweigeschossigen Wandhöhe, die ansonsten bei einer solchen Trauflänge nicht vorkommt. Von der Seeseite wirkt das fast vollständig freiliegende Untergeschoss

zweigeschossig, sodass das Staffelgeschoss zu einer unerwünschten dreigeschossigen Wandhöhe führen würde.

Fazit: Die gewünschte Gebäudegeometrie würde bezüglich des Maßes der Nutzungen Spannungen auslösen und die sich ergebenden Wandhöhen sind im Seeuferbereich in dieser Form gestalterisch unerwünscht, da sie das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen würden.

Beschluss:

Aufgrund der städtebaulichen Bedenken, lehnt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße" für das Grundstück Höhenbergstraße 38, Fl.Nr. 325/3 ab.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 2

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einem Doppelcarport; 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 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und den Abmessungen 10,99 m x 15,98 m. Die Wandhöhe ist mit 6,20 m geplant und die Firsthöhe mit 9,50 m.

Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor, für den der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 30.03.2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.

Grundsätzlich entspricht das Vorhaben dem Vorbescheid (WH 6,20 m, FH 9,50 m und GR 180 m²). Lediglich die damals geplante Doppelgarage mit 42 m² (6 m x 7 m) ist nun als Doppelcarport an der Nordostseite mit den Abmessungen 6 m x 6 m geplant.

An der Nordwestseite können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Abstandsflächenübernahme für 2 m² liegt vor.

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte weiterhin 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.

Da das Bauvorhaben dem genehmigten Vorbescheid entspricht und sich nach § 34 BauGB einfügt, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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 zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Fl.Nr. 466/6, unter der Voraussetzung, dass das Carport maximal zu 2/3 geschlossen ist und die Sichtdreiecke eingehalten werden.

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

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Spindeltreppe; Jahnstraße 25,
Fl.Nr. 427/14**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 427/14 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus.

Der Antragsteller plant, an den bestehenden Balkon an der Westseite des Hauses eine Spindeltreppe als weiteren Fluchtweg zu montieren.

Die Fertigteil-Treppe mit einem Durchmesser von 1,40 m besteht aus verzinktem Stahl. Die Höhe beträgt 2,80 m.

Eine Treppe in ein anderes Stockwerk ist statisch relevant und deshalb keine verfahrensfreie unbedeutende Anlage gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g BayBO. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben nach §34 BauGB ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

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

Anwesend: 8
Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 6 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage;
Moorweg 4, Fl.Nrn. 434/2 und 436/2**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 434/2 befindet sich am Ortsrand von Feldafing. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet), Wald- und Grünfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Biotop kartiert. Der Vorbescheid wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Antragsteller plant, das bestehende Wohnhaus abzureisen und ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Flachdach zu errichten.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 das gemeindlich Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses (Gebäudegrundfläche 169 m², WH 6,50) mit Doppelgarage auf dem Grundstück erteilt.

Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 14.03.2022 das Bauvorhaben nach § 35 BauGB abgelehnt. Als Außenbereichsgrenze wird die nördliche und westliche Hauskante des abzubrechenden Bestandsgebäudes herangezogen. Dies wurde wie folgt begründet:

Die Linie zur Abgrenzung des Außenbereichs wird vorliegend entlang der letzten zusammenhängenden Bebauung gezogen und verläuft entlang der nördlichen und westlichen Hauskante des abzubrechenden Bestandsgebäudes. Zwar verläuft an der Nord- und Westgrenze des Grundstücks der Starzenbach. Dieser ist jedoch so schmal und unauffällig, dass er nicht als natürliche Abgrenzung im rechtlichen Sinne zu dienen vermag. Eine topografisch markante Geländekante, die eine andere Grenzziehung rechtfertigen würde, liegt ebenso nicht vor.

Das nunmehr geplante Gebäude überschreitet diese bestehenden Gebäudekanten im Norden und Westen deutlich und liegt daher teilweise im Außenbereich. Die planungsrechtliche Grundlage ist § 35 BauGB.

Zur Absicherung des Baurechts auf dem Grundstück wurde nun ein Vorbescheid eingereicht. Die nun geplante Positionierung des Hauses entspricht der nördlichen und westlichen Außenkante des Bestands. Statt einer Doppelgarage ist nur noch eine Einzelgarage geplant. Die Wandhöhe ist weiterhin mit 6,50 m geplant. Als Alternative wird noch ein Satteldach/Walmdach mit einer Firsthöhe von 8,40 m abgefragt. Es wurde folgender Fragenkatalog eingereicht:

Frage 1:

Können auf dem Grundstück Moorweg 4, Flurnummern 436/2 und 434/2 ein Einzelhaus inklusive Garage mit einer Grundfläche von 151 m² (GRI) und einer Garage gebaut werden?

Frage 2:

Ist die Positionierung des geplanten Gebäudes gemäß unserer Planung zulässig? Das zu errichtende Haus steht mit seinen nördlichen und westlichen Außenkanten exakt auf den Außenkanten des Altbestands.

Frage 3:

Ist bei dem Einfamilienhaus eine Wandhöhe von 6,50 m mit Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Frage 4:

*Ist bei dem Einfamilienhaus mit einer Wandhöhe von 6,50 m, alternativ auch ein Satteldach/
Walmdach mit einer Firsthöhe von 8,40 m erlaubt?*

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Gebäudegrundflächen der umliegenden Häuser betragen 96,61 m² - 293,14 m². Bei dem Nachbargrundstück Moorweg 5/5a beträgt die Wandhöhe bis zu 6,31 m und die Firsthöhe ca. 8,20 m.

Trotz der geringfügigen Abweichung von 20 cm bei der Wand- und Firsthöhe, fügt sich aus Sicht der Verwaltung das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Beschluss:

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Vorbescheid.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines 1 m hohen Staketenzaunes;
Siemensstraße 10, Fl.Nr. 234/44**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/44 die Errichtung eines 1 m hohen Staketenzaunes entlang seiner Grundstücksgrenze zum Gehweg der Siemensstraße. Der Zaun ist auf einer Länge von ca. 32,00 m zwischen dem Fußweg Eichgraben und der Garageneinfahrt geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“. Der Bebauungsplan ist von 1977. In der textlichen Festsetzung Ziffer 20 sind Einfriedungen wie folgt geregelt:

Zaunhöhe 1,00 m. Ausführungsart beliebig, jedoch ohne Betonsäulen. Der Vorgarten ist entsprechend des parkartigen Charakters der Siedlung offen zu halten, d.h. der Zaun ist jeweils auf die straßenseitige Hausflucht zurückzusetzen.

Mit dem vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung beantragt der Bauherr den Zaun an die Grenze zu setzen und nicht wie vorgegeben auf die Hausflucht zurückzusetzen. Hierfür führt der Antragsteller folgende Begründung aus:

Wegen der fehlenden Umzäunung laufen immer wieder Hunde auf den vorderen Grundstücksteil und verrichten dort ihr Geschäft. Außerdem werfen teils vorbeikommende Fußgänger Abfall in den Grundstücksteil, da dieser nicht als Grundstück wahrgenommen wird.

Die angrenzenden Grundstücke sind alle eingezäunt und bis zum Gehweg / zur Straße abgeschlossen.

Bei der Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 2 m handelt es sich gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Gründe nachvollziehbar, das Grundstück liegt am Ortsrand und neben dem viel begangenen Fußweg am Eichgraben. Die vorgegebene Zaunhöhe von 1 m wird eingehalten und an den bereits vorhandenen Zaun angepasst.

Es sprechen weder städtebauliche Gründe gegen die Befreiung, noch werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Grundkonzept hinsichtlich der Einfriedung ist nicht mehr erkennbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ für die Errichtung eines 1 m hohen Staketenzaunes

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Stellplatzes für eine Kindertagespflege; Oskar-Baur-Str. 12, Fl.Nr. 416/3

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 416/3 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Walser Wiese Nord“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus.

Die Antragstellerin plant, in den bestehenden Wohnräumen im 1. OG eine Tagespflege für bis zu 5 betreute Kinder einzurichten.

Eine Nutzungsänderung ist hier nicht erforderlich, da eine Tagespflege für 1 bis 5 betreute Kinder als familien- und wohnähnliche Nutzung gesehen wird, die von einer genehmigten Wohnnutzung mit umfasst ist.

Bei Kindertageseinrichtungen bis 12 Kinder wird 1 zusätzlicher Stellplatz gefordert. Somit sind neben den zwei notwendigen Stellplätzen für das Einfamilienhaus insgesamt drei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gemäß dem Bebauungsplan Festsetzung A. 4 dürfen Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Die vorgesehene Fläche wird jedoch durch die erforderlichen zwei Stellplätze in der Garage komplett ausgenutzt. Weshalb geplant ist, die Aufstellfläche vor der Garage mit den Abmessungen 5,10 m x 3,00 m als Stellplatz für die Kindertagespflege zu nutzen.

Bei der Errichtung eines Stellplatzes handelt es sich gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b BayBO um ein verfahrensfreies Vorhaben, weshalb einen Antrag auf isolierte Befreiung gestellt wurde.

Da der weitere Stellplatz für die Kindertagespflege erforderlich ist, diese von der Bewohnerin des Einfamilienhauses betrieben wird und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen, kann aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung von der Festsetzung A. 4 hinsichtlich des notwendigen Stellplatzes vor der Garage (für Besucher bzw. Eltern) erteilt werden.

Hinweis der Verwaltung:

Zusätzlich zum Antrag auf isolierte Befreiung muss beim Landratsamt Starnberg eine Befreiung von § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) beantragt werden, da durch den Stellplatz für Besucher bzw. Eltern der Stellplatz innerhalb der Garage „gefangen“ wäre. Da dieser „gefangene“ Stellplatz jedoch von der Bewohnerin des Einfamilienhauses genutzt wird, die während der Hol- und Bringzeit sowieso anwesend ist, wäre im Sinne einer Wechselnutzung hier eine Befreiung nach erster Einschätzung des Landratsamtes denkbar.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Walser Wiese Nord“ für die Errichtung eines Stellplatzes für eine Kindertagespflege. Der Stellplatz ist an den Betrieb der Kindertagespflege gebunden.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass das Landratsamt Starnberg bei dem Bauantrag Jahnstraße 9, Nutzungsänderung in 3 Ferienwohnungen im Dachgeschoss, 2 Ferienwohnungen genehmigt hat. Die Wohnung im Keller wurde gestrichen, da die lichte Raumhöhe von 2,40 m nicht eingehalten werden kann.

GR Dr. Keltsch freut sich über die Genehmigung, bemängelt jedoch, dass dadurch das Kernproblem reines/allgemeines Wohngebiet nicht beantwortet wurde.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister