

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.08.2022
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
3. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort" Fl.Nr. 1098, Alte Traubinger Straße 7; Änderungs-/Aufstellungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung; Abtrag Kuppe Bahn 10 zur Sichtbesserung auf öffentlichen Weg und Bau einer Zufahrtsrampe zum Abschlag 15; Fl.Nrn. 212, 213 und 171
5. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.08.2022**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.08.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **8 für**
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Abwägung
der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.08.2022 mit Frist zum 01.09.2022 insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 16.08.2022 bis zum 01.09.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (2) GFW Starnberg
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (4) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (5) Vermessungsamt Starnberg
- (6) Landratsamt Starnberg -FB 50 Umweltschutz Wasserrecht-
- (7) Bayernwerk AG
- (8) Telefónica
- (9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (10) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg

17 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Wasserversorgung gKU
- (3) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- (4) Deutsche Telekom
- (5) Abwasserverband Starnberg

- (6) Gemeinde Pöcking
- (7) Polizeiinspektion Starnberg
- (8) Regierung von Oberbayern
- (9) Gemeinde Tutzing
- (10) Staatliches Bauamt Weilheim
- (11) Regionaler Planungsverband
- (12) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (13) AWISTA Starnberg
- (14) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (15) Energienetze Bayern
- (16) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (17) Kreisbrandinspektion Starnberg

Von 1 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 07.09.2022, Az. 41-94-2-53b

1.	<p>Der Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 3 BayBO a.F. ist seit dem 01.02.2021 gestrichen worden. Die Festsetzung A 4.a greift auf diese Rechtsgrundlage zurück, was (leider) nicht mehr möglich ist.</p> <p>Daher ist entweder ein Hinweis auf die abweichende Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pöcking vorzunehmen oder das Planungsgebiet aus der Abstandsflächensatzung herauszunehmen, so dass dann das „neue“ Abstandsflächenrecht“ (0,4 H) anzuwenden ist oder es ist eine Gesamtregelung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vorzunehmen.</p> <p>Die Abstandsflächenregelung in der jetzigen Form ist rechtlich unzulässig.</p> <p>Wir empfehlen dringend, um die Abstandsflächensatzung der Gemeinde nicht zu gefährden, bei abweichenden Regelungen zur gemeindlichen Satzung, die in § 1 der Satzung vorgesehene einschränkende Anwendbarkeit des Geltungsbereichs zu nutzen. Im Übrigen ist der Satz 2 A 4.a unzulässig, da der Gesetzgeber abschließend die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geregelt hat.</p>	<p>Zu 1. Die Formulierung in Punkt A 4a übernahm die bisher geltende Regelung der 1. Änderung dieses B-Planes. Nachdem die Rechtsgrundlage inzwischen geändert wurde soll der Punkt A 4a Satz 1 zweiter Halbsatz gestrichen werden, da die Festsetzung auf die neue Fassung der Bayr. Bauordnung verweist, was nicht beabsichtigt wurde, und die Abstandsflächensatzung der Gemeinde infrage stellt..</p> <p><i>„Baugrenze; die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für konstruktive Maßnahmen, z.B. zur Standsicherheit durch Abtropfung der Fundamente, zulässig.“</i></p> <p>Hinweise und Begründung werden ergänzt: „Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing.“</p> <p>Außerdem soll der nicht rechtskonforme Satz 2 gestrichen werden. Überschreitungen der Baugrenzen können weiterhin auch ohne Festsetzung nach § 23 Abs. 3 Satz BauNVO in geringfügigem Maße zugelassen werden.</p>
2.	<p>A 5.c ist unzulässig, da diese Festsetzung es ermöglicht, „Gartenhäuschen“ (Satz 1 A 5c) auch in der privaten Grünfläche zu errichten.</p>	<p>Zu 2. Der Anregung wird gefolgt, da auf einer Privaten Grünfläche nach neuerer Rechtsprechung keine Nebenanlagen zulässig sind, die der Wohnbaufläche dienen.</p>

	<p>Sofern die Gemeinde diese baulichen Anlagen „überall“ wünscht, muss anstatt der privaten Grünfläche (rechtl. definierter Begriff) eine bspw. zu begrünende Fläche festgesetzt werden.</p>	<p>Das betrifft nicht nur die Gartenhäuschen, sondern auch die übrigen geplante Nebenanlagen. Die Festsetzung Punkt A 11a wird daher geändert.</p> <p><i>„Zu begrünende Flächen als Teil der Baugrundstücke mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Eine Tiefgarage mit Zufahrt und Rampenbauwerk und Stellplätze im Rahmen der Festsetzung Punkt 5 a und 5 b dieser Satzung sind zulässig. Weitere Stellplätze sind nicht zulässig.“</i></p>
3.	<p>A 4. b: Hier fehlen die Worte „Baugrenze für“.</p>	<p>Zu 3. „Baugrenze für“ wird ergänzt</p>
4.	<p>In welchen Situationen ist auf B 4 im Genehmigungsverfahren zurückzugreifen (die Wand- und Firsthöhen in A 7a und A 7b greift nicht auf diesen Punkt zurück)?</p>	<p>Zu 4. Beim Bauantrag; die Höhenkote 0,00 = OK FFB EG wird in Bezug zur Höhe über NN gesetzt; Die Formulierung wird zur Klarstellung angepasst.</p> <p><i>„Höhenbezugspunkt; entsprechend OK EG FFB 0,00 auf 638,5m üNN; Er bildet die Bezugshöhe für die Höheneinstellung baulicher Anlagen.“</i></p>
5.	<p>A 14: Die Zulässigkeit von Abgrabungen und damit die daraus resultierenden tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhen sind in A 14 nicht ausreichend festgesetzt. Auch handelt es sich hier ausschließlich um eine Begünstigungsfestsetzung, die keine Ausschlusswirkung beinhaltet. D.h. andere Abgrabungen als die von A 14 sind ebenfalls zulässig. In den bisherigen Genehmigungsverfahren haben sich die sonstigen Abgrabungen stets als Vollzugsproblem dargestellt. Daher sollten diese vollumfänglich, anhand des anscheinend bereits vorliegenden Vorhabens geregelt werden.</p>	<p>Zu 5. Die Festsetzung bezieht sich auf die festgesetzte Höhenkote (Bezugshöhe). Die Wandhöhe tritt bergseitig maximal in dem festgesetzten Maß in Erscheinung. Eine weitergehende Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Um die lt. vorliegenden Plänen erforderlichen Geländeänderungen zu regeln, wird Punkt A 14 ergänzt:</p> <p><i>Abgrabungen und Aufschüttungen im Vorgartenbereich zur Thurn und Taxis-Straße sind zulässig, soweit diese zur Gestaltung eines barrierefreien Zugangs zum Erdgeschoß in einer Breite von max. 1,5 m aus erforderlich sind. Das vorhandene Gelände (s. Vermessungsblatt im Anhang) ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Einbindung der Nebenanlagen und zur Überdeckung der Tiefgarage lt. Punkt A 27 dieser Satzung zulässig.</i></p>
6.	<p>Wir bitten die Gemeinde im Zuge ihrer Beratungen, aufgrund der (immer noch) komplexen Festsetzungen, alles daran zu setzen, dass das in diesem Bebauungsplan angedachte Vorhaben im</p>	<p>Zu 6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Punkt A 15 Abs. 1 beinhaltet eine Ausnahmeregelung aus der Ursprungsplanung die nicht mehr erforderlich ist, da Abs.2 das geplante Belvedere beschreibt. Satz 1 soll daher gestrichen werden.</p>

Beschluss 2: Erneute Auslegung

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ in der Fassung vom 20.09.2022 mit Begründung in der Fassung vom 20.09.2022 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (blau) abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

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

TOP 3 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort" Fl.Nr. 1098, Alte Traubinger Straße 7; Änderungs-/Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ vor. Der historische „Knittlhof“ wurde in den Jahren 2014/2015 aufwendig aber behutsam in der historischen Substanz saniert und umgebaut. Das Anwesen Alte Traubinger Straße 7 ist in Familienbesitz. Gemäß Änderungsantrag soll auf der Fl.Nr. 1098 ein zusätzliches Baufenster für ein Wohngebäude des Sohnes entstehen, da die bestehende Wohnmöglichkeit im Haupthof nicht mehr ausreichend ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann der bestehende Hof städtebaulich als Sonderfall betrachtet werden. Aufgrund der Grundstücksgröße von 2533 m² ist ein dem Haupthof untergeordnetes Gebäude städtebaulich vertretbar. Die optische Gestaltung des Neubaus in ansprechender Holzbauweise und der vorgesehene Verbindungstrakt für Carports lässt das Gesamtensemble ähnlich einem Dreiseithof erscheinen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ für die Fl.Nr. 1098. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführ-

ung einer Umweltprüfung aufgestellt. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Ein Planungsbüro ist mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen. Eine erste Entwurfsplanung ist dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Billigung vorzulegen.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Abtrag Kuppe Bahn 10 zur Sichtbesserung auf öffentlichen Weg und Bau einer Zufahrtsrampe zum Abschlag 15; Fl.Nrn. 212, 213 und 171

Sachverhalt:

Die Golfplatz-Grundstücke Fl.Nrn. 212, 213 und 171 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind ein Naturdenkmal. Teilbereiche sind als Biotop kartiert. Die beiden Vorhaben befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, liegt ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB vor.

Der Antragsteller plant, die Herstellung einer Sichtverbindung zwischen dem Abschlag Bahn 10 und dem Kaiserin-Elisabeth-Weg durch Bodenab- und –auftrag. Hierfür werden die oberen Bodenschichten in der Spielbahn um bis zu 90 cm abgetragen und der hintere Abschlag um 20 cm angehoben.

Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit von Abschlag 10 ist dies für Sicherheit von Spaziergängern auf dem öffentlichen Kaiserin-Elisabeth-Weg im Lenne-Park erforderlich. In der Vergangenheit kam es durch Golfbälle immer wieder zu gefährdenden Situationen für die Spaziergänger.

Des Weiteren ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 171 die Herstellung einer Zufahrtsrampe mit einer Breite von 2 m und einer Länge von 65 m zum hinteren Abschlag von Bahn 15 geplant.

Die Zufahrtsrampe ist notwendig um mit den Platzpflege-Fahrzeugen des Golf-Clubs zum Abschlag 15 zu kommen. Bisher besteht keine Zufahrt zum Abschlag 15. Kleine tragbare Pflegemaschinen, die händisch über die bestehende Treppe zum Abschlag hoch getragen werden, sind für die Pflege der Fläche nicht ausreichend.

Zudem wurde festgestellt, dass die bestehende Treppe zum Abschlag nicht mehr den sicherheitstechnischen Auflagen genügt. Die Treppe wird nach dem Bau der Rampe rückgebaut.

Nach Auskunft des Golfplatzes werden die beiden Eichen durch die Entfernung der Sträucher freigestellt. Vor der Rampe wird eine neue Buschreihe als Sichtschutz gepflanzt.

Die Aussicht von der Ruffinallee auf den Hang zwischen dem Sportplatz und der Bahn 15 wäre somit deutlich gepflegter.

Die beiden Bauvorhaben wurden vorab mit der Schlösser und Seenverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde und die untere Naturschutzbehörde werden vom Kreisbauamt im Verfahren beteiligt und müssen ihr Einverständnis erteilen.

Beschluss:

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

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister