



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 07.02.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:09 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

ab TOP 2

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.12.2022
2. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße"
3. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 "Höhenberg / Rat-Jung-Straße"
4. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage; Alte Traubinger Straße 20, Fl.Nr. 1088/2
5. Antrag auf Baugenehmigung, Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten und Nutzungsänderung der Wohneinheit zwei in eine Ferienwohnung; Schluchweg 23; Fl.Nr. 52/2
6. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer aufgeständerten Terrasse; Bergstraße 8, Fl.Nr. 506/5
7. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.12.2022**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 06.12.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht..

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

**TOP 2 Antrag auf Baumfällung: Antrag auf isolierte Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 "Westlich und Östlich der
Possenhofener Straße"**

Sachverhalt:

Im Zuge der Abrissarbeiten und der Neubebauung des Alten Klinikgeländes müssen Baumfällungen vorgenommen werden. Der Bauherr stellt den Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich und Östlich der Possenhofener Straße“ in der Fassung vom 18.01.1977 .

Derzeit laufen die Vorbereitungen zum Abbruch des alten Klinikgebäudes. Im Rahmen der Baustelleneinrichtung für die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Dr. Appelhans-Weg 6 sollen als vorbereitende Maßnahme die Bäume und Vegetationsbestände im unmittelbaren Umfeld des Altbaus, sowie innerhalb des neuen Baufensters in der Fällungsperiode bis spätestens 28.02.2023 gefällt werden.

Im Zuge dessen sollen festgesetzte Bäume, die gemäß der Planung ohnehin entfernt werden müssen, bereits in den Wintermonaten gefällt werden. Hintergrund ist das Verbot gem. § 39 ff. BNatSchG, nachdem Bäume vom 01. März bis 30. September nicht gefällt oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Die für den Neubau notwendigen zu entfernenden Bäume entlang der Possenhofener Straße bleiben bis zur nächsten Fällperiode (01.10.2023-28.02.2024) stehen. Es werden lediglich abgestorbene Bäume entfernt und pflegerische Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit durchgeführt.

Bei den zu entfernenden, festgesetzten Bäumen handelt es sich um die Nr. 131 und Nr. 132 gemäß der beigefügten Liste.

Aufgrund vorstehenden Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, die beantragte Befreiung zu erteilen. Ersatzpflanzungen werden im

Rahmen des neuen Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Klinik-FI.Nr. 59“ für die beiden festgesetzten Bäume eingearbeitet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans Nr. 5 „Westlich und Östlich der Possenhofener Straße“ i.d.F. vom 18.01.1977 zum Fällen der festgesetzten Bäume.

Die Ersatzpflanzungen sind in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Klinik – FI.Nr. 59“ aufzunehmen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 "Höhenberg / Rat-Jung-Straße"

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Baumkontrolle auf dem Anwesen Höhenbergstraße 20, 20 a wurde festgestellt, dass zwei Birken gefällt werden müssen und bei einer Buche eine Kronenreduktion um ca. 30 % erfolgen muss.

Die Bäume liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Höhenberg / Rat-Jung-Straße“ und sind als zu erhalten festgesetzt.

Eine Begutachtung am 05.12.2022 hat ergeben, dass die beiden Birken eine schlechte Vitalität aufweisen (Risse und Höhlungen), und von einer starken Einkürzung deshalb abzuraten ist. Die Verkehrssicherheit ist laut Gutachten nicht mehr gegeben.

Die mehrstämmige Buche an der östlichen Grenze zur Höhenbergstraße weist Pilzfruchtkörper eines Zunderschwammes auf, die Vitalität des Hauptstämmchens ist stark nachlassend.

Eine Kronenreduktion um ca. 30 % wird empfohlen.

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Jegliche Veränderungen die an einem Baudenkmal vorgenommen werden sind erlaubnispflichtig, soweit sie nicht von einer Baugenehmigung erfasst sind.

Das LRA Starnberg hat mit Bescheid vom 05.01.2023 der Fällung der zwei Birken sowie der Kronensicherung an der Buche aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.

Die Gemeinde Feldafing hat nunmehr über den Antrag auf isolierte Festsetzung von der Festsetzung „Baumbestand, zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen“ des Bebauungsplans Nr. 21 „Höhenberg / Rat-Jung-Straße“ zu entscheiden.

Beschluss:

Aufgrund vorstehenden Sachverhalts erteilt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die isolierte Befreiung von der Festsetzung „Baumbestand, zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen“ des Bebauungsplans Nr. 21 „Höhenberg / Rat-Jung-Straße“ i.d.F. vom 01.07.1991 zum Fällen der festgesetzten Bäume.

Die Ersatzpflanzungen haben gem. Bescheid des LRA Starnberg vom 05.01.2023 zeitnah in Absprache mit dem LRA Starnberg und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage; Alte Traubinger Straße 20, Fl.Nr. 1088/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1088/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Der Antragsteller plant, an der Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 1088/2 die Errichtung einer Doppelgarage mit den Abmessungen 6,99 m x 6,99 m.

Laut Ziff. C. 5.3 des Bebauungsplans Nr. 59 ist die Anordnung der Garage / Carport nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die geplante Doppelgarage überschreitet das festgesetzte Baufenster um 3 m in Richtung Nordwesten. Hintergrund der Verschiebung ist die Topographie. In Richtung der Fl.Nr. 1088/16 fällt das Gelände stark ab. Aufgrund des bestehenden Geländes an der Grundstücksgrenze, würde die Garage bei Einhaltung der Festsetzungen Abstandsflächen auf die Fl.Nr. 1088/16 werfen oder steile Rampe benötigen.

Die Errichtung einer Grenzgarage mit einer Grundfläche von 48,86 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei.

Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits zwei isolierte Befreiung für die Lageänderung der Garagen auf den Nachbargrundstücken Fl.Nrn. 1088/17 und 1088/26, Alte Traubinger Straße 22 und 22a erteilt.

Aufgrund der Topographie und da es bereits zwei Befreiungen von der Festsetzung gibt, kann aus Sicht der Verwaltung die isolierte Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“ für die Errichtung einer Doppelgarage.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung, Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten und Nutzungsänderung der Wohneinheit zwei in eine Ferienwohnung; Schluchweg 23; Fl.Nr. 52/2

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Das Wohnhaus wurde 1964 als Einfamilienhaus errichtet. Im Jahr 1993 wurden der Umbau und die Erweiterung des Einfamilienhauses genehmigt.

Die Antragsteller planen nun, das Einfamilienhaus in zwei getrennte Wohneinheiten aufzuteilen und die Wohneinheit im 1. OG als Ferienwohnung zu nutzen. Der Zugang erfolgt über einen bereits vorhanden separaten Eingang. Es ist vorgesehen die Ferienwohnung an Familien mit 4 – 6 Personen kurzzeitig zu vermieten.

Die Wohnung im EG und UG bleibt weiterhin der Wohnsitz der Familie.

Auf dem Grundstück sind bereits drei Stellplätze vorhanden.

Die geplante Ferienwohnung ist gegenüber der Hauptnutzung baulich untergeordnet und somit in einem reinen Wohngebiet zulässig, weshalb aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Fl.Nr. 52/2.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer aufgeständerten Terrasse;
Bergstraße 8, Fl.Nr. 506/5**

Sachverhalt:

Das Grundstück Bergstr. 8, Fl.Nr. 506/5 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Mit Bescheid vom 25.02.2021 wurde die Nutzungsänderung und der Umbau eines gewerblichen Objektes zu einem Wohngebäude genehmigt.

Die Antragsteller planen nun, den Anbau einer aufgeständerten Terrasse am Wohnhaus mit einer Grundfläche von 20,28 m². Die Höhe beträgt zwischen 3,67 m – 3,98 m. Die Grundfläche des Doppelhauses wird von 313,44 m² auf 333,70 m² erhöht.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. In der näheren Umgebung findet sich das Haus Bergstraße 5 (Flur-Nr. 505/2) mit einer Grundfläche von mindestens 329,39 m² (Berechnung ohne Terrassen). Somit fügt sich die neue Grundfläche von 333,70 m² ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben auf dem Grundstück Bergstraße 8.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

./.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister