



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 02.05.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:46 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

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 07.03.2023
2. Antrag auf Baugenehmigung; befristete Aufstellung von drei Drucktanks für den Zeitraum von 5 Jahren Gewerbegebiet "Wieling Süd - Traubinger Feld"; Alte Weilheimer Straße 3; Fl.Nrn. 676/21 und 676/22
3. Antrag auf Baugenehmigung; "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum, Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11
4. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bekanntgaben / Sonstiges

Die planleitende Idee der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ wird aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Die Baugrenze wurde entsprechend der Bauverbotszone festgelegt um einen Widerspruch der Festsetzungen zu vermeiden. Darüber hinaus wurde eine Umgrenzung für einen Dachüberstand festgesetzt, da dieser in der Bauverbotszone zulässig ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Aufstellung befristet ist und das Staatliche Bauamt Weilheim zugestimmt hat.

Hinweis Bäume

In der vorletzten Gemeinderatssitzung wurde die Verwaltung gebeten die Bepflanzung der Brauerei zu prüfen. Dabei ist aufgefallen, dass die festgesetzten Bäume bisher nicht gepflanzt wurden.

Die Rückmeldung des Architekten hat ergeben, dass der Vorgang für letzten Herbst geplant war, aber der Gartenbauer es nicht mehr geschafft hat. Die Maßnahme wird in diesem Frühjahr durchgeführt.

GR Dr. Keltsch merkt an, dass die Stellplätze entgegen dem Bebauungsplan und dem Eingabeplan geteert wurden. Laut der Festsetzung 4.3 sind die Stellplätze nur unversiegelt und wasserdurchlässig zulässig.

Zudem bittet er die Tanks mit offenen Holzlamellen einzuhausen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung von der Baugrenze und der Bauverbotszone für die befristete Aufstellung von drei Drucktanks für den Zeitraum von 5 Jahren.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; "New Feldafing" Neubau Tagungs- und Trainingszentrum, Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11

Sachverhalt:

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung vor, zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Innenhöfen und einem freistehenden Pavillon der Firma Siemens AG. Es ist ein Tagungs- und Trainingszentrum mit einem Seminarbereich, Freizeit- und Aufenthaltsräumen, Gastronomie und 110 Gästezimmern zur firmeninternen Nutzung für Übernachtungs- und Tagesgästen geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“. Für die Umsetzung der Maßnahme wird der Bebauungsplan Nr. 15 ein drittes Mal geändert.

Die Bebauungsplanänderung besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. In der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung am 07.03.2023 wurde die Stellungnahmen der TöBs abgewogen, der Entwurf der 3. Änderung gebilligt und eine erneute eingeschränkte und verkürzte Auslegung beschlossen.

Die Erklärung des Antragstellers nach §33 BauGB (Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen der Bauleitplanung für sich und seine Rechtsnachfolger) liegt vor. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag unter der Voraussetzung, dass die Ziele der Bauleitplanung eingehalten werden.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 4 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung am 06.12.2022 wurden die Stellungnahmen der 1. Auslegung abgewogen. Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Bäume werden nicht zugunsten des Bauraums zurückgeschnitten. Der Schutzabstand der Bäume muss eingehalten werden. Der Bauraum ist anzupassen.
2. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten oder von den Nachbarn übernommen werden.

Daraufhin hat der Eigentümer seine Planung nochmal überarbeitet. Der Schutzabstand zu den Bäumen von 1,5 m wird eingehalten und auch die Abstandsflächen zu den nachbarlichen Grundstücken werden eingehalten oder übernommen.

Die Gebäude wurden in ihrer Lage geringfügig nach Norden verschoben und z.T. vom Bachufer abgerückt.

Im Gegensatz zur Planung vom 06.12.2022 sollen nun die Wandhöhen um bis zu 1,67 m erhöht und die Dachneigung von 30° auf 20° reduziert werden, um das Dachgeschoss besser belichten zu können.

Städtebaulich können die Änderungen wie folgt beurteilt werden:

Änderung der Wandhöhe

Durch die dargestellte Reduzierung der Dachneigung von 30° auf 20° ergibt sich unter Beibehaltung der Firsthöhe eine größere Wandhöhe. Der nun um ca. 1,67m höhere Kniestock

(KN neue Planung = 2,44m; sichtbare WH neue Planung straßenseitig = ca. 9,33m) lässt ein belichtetes Vollgeschoß mit Stehhöhe auf der gesamten Fläche entstehen, was zur Bahnhofstraße hin die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach hat. Dadurch wird der Wunsch des Bauwerbers nach Dachgauben hinfällig, die städtebaulich hier bereits in vorangegangenen Gesprächen als unerwünscht beurteilt wurden. Auch auf Dachflächenfenster an der Südseite wird verzichtet und die Größe eingeschränkt. Die Südseite der Dächer wird gesamtflächig mit Photovoltaikelementen versehen. Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit ist in der Umgebung zu finden und löst keine städtebaulichen Spannungen aus.

Baumschutz

In einem gemeinsamen Ortstermin am 24.02.2023 mit Frau Dinger, Herrn Ufer von Terrabio-ta, der Baumgutachterin Frau Schlegl-Bechtold, Firma Hoizknecht und dem Eigentümer wurde der ursprüngliche Gehölzbestand begutachtet und Bäume zur Fällung freigegeben. Diese Bäume sind auf Basis einer fundierten Baumbegutachtung durch Frau Dr. Schlegl-Bechtold und in gemeinsamer Abstimmung vor Ort als nicht standsicher identifiziert und daher als zu fällen besprochen worden.

Durch die Festsetzung von 20 zu erhaltenden oder nachzupflanzenden Bäumen und 30 Laubsträuchern (Punkt A 9.3 dieser Satzung) ist gewährleistet, dass das Volumen des Gehölzbestandes westlich der Bauflächen erhalten bzw. nach dem Windbruch und den sicherheitstechnisch erforderlichen Fällungen wieder auf den beabsichtigten Stand ergänzt werden muss.

Die dargestellten Hauptgebäude halten den geforderten Baumschutz (= Kronenrand + 1,5 m) für die mittlerweile neu vermessenen erhaltenswerten Bäume im Uferbereich ein. Die Darstellung des Gehölzbestandes in der Planzeichnung erfolgt nun ebenfalls anhand des realen Verlaufs der Kronenlinie.

Abstandsflächen

Im Plangebiet gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung. Die geplanten Gebäude können zueinander und zur Grünen Villa die Abstandsflächen unterschreiten.

Abstandsflächenverkürzungen auf H/2 kommen dabei im Westen, Norden und im Süden zur Anwendung. Wir gehen davon aus, dass die beiden Häuser 1 und 2 als zwei getrennte Baukörper gelten können und trotz der sockelartigen Verbindung mit Zwischenbauwerk und TG nicht als ein Bauwerk beurteilt wird.

Die in der übersendeten Planung gelb dargestellten Abstandsflächen werden lt. Vermaßung gegenüber den Nachbarn eingehalten (Süden) bzw. wurden durch Einverständniserklärung (Norden) übernommen.

Frau von der Recke und Herr Ufer stellen die nachträglichen Änderungen seit der Sitzung am 06.12.2022 vor.

Die Gemeinderäte diskutieren ausführlich über die Dachneigung, den Abstand zur Villa, den Baumschutz und die Wegeverbindung.

GR Dr. Keltsch bittet in die Festsetzungen mitaufzunehmen, dass Balkone nur als untergeordnete Bauteile zulässig sind. Zudem bittet er um Anpassung der Festsetzung des Fußweges, damit die Wegeverbindung gesichert werden kann.

Beschluss 1: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“, i.d.F. 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geän-

dert 02.05.2023, unter der Maßgabe, dass Balkone nur als untergeordnete Bauteile zulässig sind und die Festsetzung des Fußwegs nochmal angepasst wird, damit die Wegeverbindung gesichert werden kann.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 2

Beschluss 2: Erneute Auslegung

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“, i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023 erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Teil der Auslegung sind zudem die vorliegenden Unterlagen

- Grünordnungsplan vom 25.07.2022
- saP vom 26.02.2021

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).

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 1

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim bittet die Gemeinderäte um Rückmeldung bezüglich des Betriebsausflugs der Gemeinde Feldafing.

GRin Dr. Kaufmann-Jirsa berichtet von der erfolgreichen Sammlung von Werkzeugen für die Ukraine in der Grünen Villa. BGM Sontheim bedankt sich beim Flüchtlings-Helferkreis.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister