# Gemeinde Feldafing

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung**

**des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses**

**vom 04.07.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:18 Uhr

Anwesend waren:

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

| | | |
|---|---|---|
| Bergfeld, Karin | | |
| Hansel, Günter | | |
| Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr. | | ab TOP 4 |
| Maier, Anton | | ab TOP 2 |
| Melichar, Peter | | |
| Schremser, Matthias | 2. Bürgermeister | |
| Utech, Boris | | ab TOP 3 |
| Schmid, Imke | Ortsteilbeauftragte GH | |

Abwesend waren:

Keltsch, Michael, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.06.2023

2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

3. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit ergänzender Erdgeschossnutzung am Platz mit Tiefgarage, Dr.-Appelhans-Weg 6, Fl.Nr. 59

4. Antrag auf Baugenehmigung; temporärer Pneumatik-Alu-Mastes (MRT) mit Container h= 27,09 m und Abspannung auf einem Tandem-Fahrgestell als Überbrückungsstandort für eine Versorgungslücke Standzeit bis 31.07.2024, Siemensstr. 20, Fl.Nr. 215/11

5. Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung- Umbau des bestehenden Ladens zu einer Wohnung, Bahnhofstraße 20, Fl.Nr. 85/2

6. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Tutzinger Straße 23a; Fl.Nr. 1070

7. Bekanntgaben / Sonstiges

## TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.06.2023

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 20.06.2023 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:** **5** **für**
**0** **gegen den Beschluss**

## TOP 2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

**Sachverhalt:**
**Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.03.2023 mit Frist zum 19.04.2023 insgesamt 3 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

**1 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies ist:**

(1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-

**Von 2 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

(1) Landratsamt Starnberg -Technischer Immissionsschutz-
(2) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-

**Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

**1. Landratsamt Starnberg -Technischer Immissionsschutz-, Schreiben v. 04.04.2023**

| | | |
|---|---|---|
| | Hinweis Nr. 24:<br>Im 2. Absatz muss es „…..die erschütterungstechnische Untersuchung vom **17.08.2022** mit Nachtrag….“ heißen. Wir bitten, diesen Schreibfehler auszubessern.<br><br>Der Passus „Dazu ist eine schalltechnische | Die beiden Hinweise werden redaktionell berücksichtigt. |

| | | |
|---|---|---|
| | Verträglichkeitsuntersuchung vorzulegen …. an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist.“ gehört sinngemäß ans Ende des 1. Absatzes (hinter „…. ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.“). Siehe dazu auch Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 27.01.2023. | |

## 2. Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-, Schreiben v. 08.05.2023

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Zu Festsetzung 5.4:<br><br>Hier ist zu ergänzen, dass gemäß V7 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Einfriedungen sockellos zu errichten sind. | 1. Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Satz 3 der Festsetzung lautet: „Sichtbare Sockel sind unzulässig.“ Dies erfüllt in Zusammenhang mit Satz 5 „Für Kleintiere ist ein Durchschlupf von 0,1 m Höhe freizulassen.“ Den Sinn von V7.Ggf. ist ein in den Boden eingegrabener Sockel, z.B. für die Befestigung des Zaunes, zulässig. Dieser stellt aber keine Wanderbarriere für Tiere dar. |
| 2. | Zu Festsetzung 9.13:<br><br>Hier ist zu ergänzen, dass die Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (demnach vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar) | 2. Kenntnisnahme. Nachdem die Wochenstubenzeit außerhalb des zulässigen Fällzeitraums liegt, ist eine zusätzliche Erwähnung der Wochenstubenzeit nicht erforderlich. Die für die Neubaumaßnahme zu fällenden Bäume wurden bereits unter Einhaltung der Maßnah- |
| | und auch außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgen müssen.<br>Wir bitten darum auch den Passus „außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen“ zu übernehmen.<br>Bäume mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse (Höhlenbäume im weitesten Sinne) sind jedoch noch vor Beginn des Winterschlafs (01. Oktober bis 31. März Winterquartier) oder alternativ nach vorheriger Untersuchung potenzieller Fledermausquartiere durch die ‚ÖBB (V10) und nach einer artenschutzfachlichen Einweisung des Fällteams (ÖBB gemäß V10) zu fällen. Für spontan auftretende artenschutzrechtliche Fragen ist ein kurzfristiger Einsatz einer fledermauskundigen Fachkraft sicherzustellen. Unseres Erachtens nach sollte der Verweis auf die unbedingt notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (V10) in die Festsetzung übernommen werden.<br><br>Auch wenn die folgenden Punkte nicht blau übernommen wurden, möchten wir noch einmal auf die Wichtigkeit der von uns gegebenen Hinweise aufmerksam machen. | men (Untersuchung durch einen Baumkletterer mit Endoskop unter Anwesenheit einer fachkundigen Person) gefällt.<br><br>Festsetzung Ziff. 9.13 wird für ggf. erforderliche zukünftige Fällungen folgendermaßen ergänzt: *„Bäume mit für Fledermäusen geeigneten Winterquartieren sind vor der Fällung durch eine fledermauskundige Person zu untersuchen.“* |
| 3. | Zu Festsetzung 9.17:<br>Wir bitten darum untenstehenden Formulierungsvorschlag als Festsetzung zu übernehmen, denn unseres Erachtens sollte auf die CEF 1-Maßnahme deutlich hingewiesen werden.<br>Denn bei CEF-Maßnahmen ist grundsätzlich zu beachten, dass sie vor der Beseitigung bereits ihre volle Wirksamkeit entfalten können. | 3. Kenntnisnahme. Eine Festsetzung bedarf keiner Begründung innerhalb der Festsetzung, dies ist Teil der Begründung oder hier der Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung. Nachdem die 10 aufzuhängenden Vogel-Nistkästen, wie in der letzten Abwägung ausgeführt, bereits aufgehängt wurden, ist es auch nicht erforderlich, die geeigneten Standorte zu ergänzen. |

| | | |
|---|---|---|
| | *Formulierungsvorschlag:*<br>*Um den Verlust der vereinzelt festgestellten Höhlenstrukturen an Bäumen zu kompensieren, sind gem. CEF 1 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 10 für Höhlenbrüter entsprechend geeignete Nistkästen an geeigneten Stellen in der Umgebung aufzuhängen. Die Anbringung dieser Nistkästen muss dabei bis Ende Februar parallel zur Fällung/Rodung im bestehenbleibenden Wald erfolgen. Die Nistkästen müssen mindestens 10 Jahre gewartet werden.* | |
| 4. | Zum Artenschutz:<br><br>Wir bitten um die Übernahme der Vermeidungsmaßnahmen **V3** gem. des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als **Festsetzung.** | 4. Kenntnisnahme, der Abbruch ist im Hinblick auf diese Strukturen bereits erfolgt, so dass eine entsprechende Festsetzung ins Leere laufen würde. Allerdings werden die Vorgaben des Fachbeitrags zur saP auch hier berücksichtigt und eingehalten, die von Siemens bestellte UBB überwacht dies. |
| 5. | Zu Festsetzungen Grünordnung und Artenschutz:<br><br>Gem. **V5** des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen sowie Lagerflächen für Aushub weder im Bereich zu erhaltender Gehölze (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) noch im Bereich zu erhaltenden Grünflächen zu errichten. | 5. Dieser Punkt wird ebenfalls berücksichtigt und durch die UBB begleitet und überwacht.<br>Auf den bereits gepflasterten Flächen der Stellplätze unterhalb von Kronen wurde jedoch eine Nutzung als Baustelleneinrichtung zugelassen, da hier eine Schädigung aufgrund der Befestigung ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren wurde eine Zufahrt zur Herstellung des Pavillons durch die UBB mit Wurzelschutzplatten als Lastverteilung zugelassen, es handelt sich hier aber nicht um eine Lagerfläche. |
| 6. | Hinweis gem. des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:<br><br>Die Ursache für das derzeit an verschiedenen Stellen auf dem Gelände zu vernehmende laute, bis >200 kHz hohe, breitbandige akustische Störsignal ist möglichst zu beseitigen oder zumindest einzuschränken. Wir bitten um die Aufnahme als **Hinweis.** | 6. In die Planung wurde bereits als Ziff. B.30. folgender Hinweis aufgenommen: „*Der Planungsbegünstigte wird hingewiesen, der Ursache des akustischen Störsignals > 200 kHz auf den Grund zu gehen und dieses nach Möglichkeit zu beseitigen.*“ |
| 7. | Hinweis zur Montage Fledermaus- und Vogelnistkästen:<br><br>Da es bei der Montage und Auswahl von Fledermaus- und Vogelnistkästen einiges zu beachten gibt, möchten wir auf folgenden Hinweis aufmerksam machen und bitten darum diesen zu übernehmen.<br><br>*Formulierungsvorschlag:*<br>*Die Fledermauskästen müssen mindestens zwei Meter über dem Boden an geeigneter Stelle aufgehängt werden. Die ideale Höhe liegt zwischen drei und fünf Metern über dem Boden. Es ist darauf zu achten, dass sich in der Anflugschneise keine Hindernisse befinden, da sich viele Fledermausarten beim Anflug zunächst fallen lassen, um dann wegfliegen zu können. Die Fledermauskästen sollen* | 7. Kenntnisnahme. Nachdem die Kästen bereits unter fachkundiger Anleitung der Umweltbaubegleitung durch eine Fachfirma montiert wurden, ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht erforderlich. |

| | | |
|---|---|---|
| | *an zumindest teilweise besonnten Bereichen in Richtung Osten oder Süden angebracht werden, die Wetterseite (meist Westen) ist zu vermeiden. Eine zu starke Besonnung des Fledermauskastens soll aber vermieden werden.* | |
| 8. | *Die Vogelnistkästen müssen, genauso wie die Fledermauskästen mit dem Einflugloch Richtung Südosten oder Osten angebracht werden. Das Einflugloch muss leicht nach vorne geneigt sein, dass es nicht in den Nistkasten regnen kann. Ein idealer Platz ist die Anbringung an einer Stelle die sich in der Mittagssonne nicht stark aufheizt. Vogelnistkästen müssen in einer Höhe von mindestens 2 m angebracht werden. Die Reinigung erfolgt im Herbst nach Ende der Brutzeit.*<br><br>Wir möchten dringend darauf hinweisen, dass die CEF-Maßnahmen sowie die Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden müssen, sonst ist der Bebauungsplan unserer Einschätzung nach nicht rechtssicher. Denn die CEF-Maßnahmen sowie die Vermeidungsmaßnahmen verhindern das Einsetzen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. | 8. Kenntnisnahme; Die CEF-Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Hier ergibt sich grundsätzlich die Problematik, dass der Abbruch oftmals, wie auch hier, bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgt, so dass die (nachträglichen) Festsetzungen obsolet wären Nachdem aber in diesem Fall alle CEF-Maßnahmen bereits durchgeführt wurden, ist eine Verletzung der Verbotstatbestände rechtssicher vermieden worden. |

**Anregungen von Seiten des Grünordnungsplaners vom 31.05.2023**

Zur eindeutigen Bestimmung sollte folgende Änderung / Anpassung der Ziff. 9.15: erfolgen:
*„Für die Außenbeleuchtung sind Lampen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können."*

**Anregungen von Seiten des Planfertigers vom 04.07.2023**

Auf Anregung des Landratsamtes (e-mail v. 12.05.2023) sollen die Anlagen des Bebauungsplanes entsprechend der inzwischen eingereichten Eingabeplanung ergänzt und aktualisiert werden. An den Inhalten der Planung soll sich dadurch nichts Wesentliches ändern, aber die Prüfbarkeit des Bauantrags wird erleichtert und die Übereinstimmung beider Planwerke soll dadurch sichergestellt werden. Auf Vorschlag des Landratsamtes soll Punkt A 3.2 folgendermaßen ergänzt werden:

*„Die in den Anlage-Plänen dargestellten Grundflächen, Wandhöhen, Abstandsflächen, Dachformen und Dachaufbauten, die Angaben des neu festgelegten Geländes an allen Gebäudevor- und -rücksprüngen, die Freiflächengestaltungspläne Teil 1 und Teil 2 mit der Stellplatzanzahl und deren Lage und die Verkehrsflächenführung gelten als Festsetzungen. Die in den beigehefteten Projektplänen dargestellten Wandöffnungen sind von den Festsetzungen nach Punkt A. 3.2 dieser Satzung ausgenommen."*

Da hierdurch ein Widerspruch zu den Punkten A 3.1, 3.1.1, 3.1.2 und 3.3 entstünde, die einen gewissen Spielraum nach oben zugelassen hätten, werden diese Punkte gestrichen. Die entsprechenden Passagen zum Maß der Nutzung unter Punkt 8. der Begründung werden in gleicher Weise angepasst.

Folgende Anlagen werden der Satzung beigeheftet und, insoweit wie unter Punkt A 3.2 beschrieben, Teil der Festsetzungen:

*Anlage 1 Außenanlagen*
*Anlage 2 Freiflächengestaltungsplan Teil 1*
*Anlage 3 Freiflächengestaltungsplan Teil 2*
*Anlage 4 Lageplan*
*Anlage 5 Abstandsflächenplan*
*Anlage 6 Dachaufsicht*
*Anlage 7 Grundriss Ebene 0*
*Anlage 8 Schnitt A-A, Schnitt B-B*
*Anlage 9 Schnitt C-C, Schnitt D-D*
*Anlage 10 Ansicht West, Ansicht Ost*
*Anlage 11 Ansicht Süd, Ansicht Nord*
*Anlage 12 Pavillon*
*Anlage 13 Höhenänderungen*

Das Landratsamt Starnberg hat zudem festgestellt, dass der aktuelle Bauantrag in Kombination mit dem B-Plan nicht genehmigungsfähig ist, da die Angaben der Geländehöhen im Bebauungsplan fehlen.
Um die Prüfbarkeit des Bauantrags zu erleichtert, wurde der Bauherr gebeten die Pläne auf ein maximales Baurecht anzupassen. Eine kleinere Ausführung ist weiterhin möglich. Tekturen mit höherem Baurecht sind nicht genehmigungsfähig.

**Beschluss 1:** ***Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ i.d.F. vom 07.03.2023 ergänzt am 04.07.2023 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 07.03.2023 ergänzt am 04.07.2023 unter Einarbeitung der vorstehenden redaktionellen Änderungen und Ergänzungen.

| | |
|---|---|
| **Anwesend:** | **6** |
| **Für den Beschluss:** | **6** |
| **Gegen den Beschluss:** | **0** |

**Beschluss 2:** ***Erneute Auslegung***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ in der Fassung vom 07.03.2023 ergänzt am 04.07.2023 mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2023 ergänzt am 04.07.2023 erneut 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.

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:** | **6** |

| | |
|---|---|
| **Für den Beschluss:** | **6** |
| **Gegen den Beschluss:** | **0** |

---

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit ergänzender Erdgeschossnutzung am Platz mit Tiefgarage, Dr.-Appelhans-Weg 6, Fl.Nr. 59**

**Sachverhalt:**
Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung vor, zum Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Ingesamt sind 136 Wohnungen geplant. Im Ergeschoss der Häuser 1 und 8 befinden sich zum Dr. Appelhans-Weg hin je Haus 2 Gewerbeeinheiten. Auf dem Baugrundstück werden für das Bauvorhaben 224 Kfz-Stellplätze und 385 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Die höchsten Häuser sind Haus 3 und Haus 6 mit Wandhöhen zwischen 9,67 m – 15,91 m und zur Possenhofener Straße 5-geschossig.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Alte Klinik“ der sich derzeit in Aufstellung befindet. Es liegt jedoch noch keine planreife vor. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mittlerweile aufgehoben, sodass sich die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nach § 34 BauGB richtet.

Als Bezugsfall kann das alte Klinikgebäude herangezogen werden. An der Südseite war dieses 6-geschossig mit einer Wandhöhe von bis zu 18,70 m. Das Vorhaben fügt sich in seiner Kubatur und unter Berücksichtigung des geplanten Geländes in die nähere Umgebung ein.

Die Eingabepläne entsprechen auch den Festsetzungen des Bebauungsplans, was dem Planungswillen der Gemeinde entspricht.

Eine Abstandsflächenübernahme für die Grundstücke Fl.Nr. 59/2 und 59/7 liegt vor.

**Beschluss:**
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von acht Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 59.

| | |
|---|---|
| **Anwesend:** | **7** |
| **Für den Beschluss:** | **6** |
| **Gegen den Beschluss:** | **1** |

---

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; temporärer Pneumatik-Alu-Mastes (MRT) mit Container h= 27,09 m und Abspannung auf einem Tandem-Fahrgestell als**

**Überbrückungsstandort für eine Versorgungslücke Standzeit bis 31.07.2024, Siemensstr. 20, Fl.Nr. 215/11**

**Sachverhalt:**
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“. Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 15 ein drittes Mal geändert.
Die Bebauungsplanänderung besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB.

Aufgrund des Abrisses des Siemensgebäudes musste der Funkmast abgebaut werden.
Der Anbieter Vodafone hat deshalb einen mobilen Masten aufgestellt, der als fliegender Bau beim Landratsamt angezeigt wurde. Da die temporäre Lösung die Genehmigungsfreiheit von 3 Monaten übersteigt, wurde der Bauantrag eingereicht.

Bei dem temporären Sendemast handelt es sich um eine zerlegbare und wiederholt aufbaubare Anlage, die vom Bauherrn vorgehalten wird, um unvorhergesehene, kurzfristigen Versorgungsbedarf mit Mobilfunkleistungen - insbesondere bei Ausfall / Reparatur von stationären Anlagen - zu überbrücken. Der Mast darf nur bis zum 31.07.2024 auf dem Siemensgelände stehen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Aufstellung des Mastes befürwortet, jedoch entspricht der Mast nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Mast befindet sich an der Nordseite zur Eichgrabenstraße. Die 3. Änderung des B-Plans sieht für diese Fläche Stellplätze vor.

Da der Mast die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhält, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Hinweis
Im August soll sich die BayBO dahingehend ändern, dass Mobilfunkanlagen für 2 Jahre verfahrensfrei werden. Es besteht die Möglichkeit, dass sich mit dieser Gesetzesänderung der Bauantrag erledigt und der temporäre Funkmast bis zum 31.07.2024 stehen bleiben kann.

**Beschluss:**
Grundsätzlich ist die Gemeinde mit der Errichtung eines temporären Funkmasts einverstanden, allerdings kann das gemeindliche Einvernehmen, aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erteilt werden.

| | |
|---|---|
| **Anwesend:** | **8** |
| **Für den Beschluss:** | **8** |
| **Gegen den Beschluss:** | **0** |

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung- Umbau des bestehenden Ladens zu einer Wohnung, Bahnhofstraße 20, Fl.Nr. 85/2**

**Sachverhalt:**
Das Grundstück Fl.Nr. 85/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Bahnhofstraße/Starzenbachwiese“ aus dem Jahr 1984.
Im Jahr 1966 wurde ein Bauantrag zum Anbau eines Ladens genehmigt.

Der Antragsteller plant, nach der Schließung des Blumenladens den Bereich als Wohnung (98,15 m² Wohnfläche) umzunutzen. Die Grundfläche der Nutzungsänderung beträgt 119,89 m².

Im Bebauungsplan Nr. 23 „Bahnhofstraße/Starzenbachwiese“ sind Baulinien festgesetzt. Die Fläche des Ladens liegt außerhalb der Baulinien.
Aus Sicht der Verwaltung ist die Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig, da die Fläche außerhalb der Baulinien liegt und somit dem Bebauungsplan widerspricht. Ein Antrag auf Befreiung wurde nicht eingereicht.

Die Fläche kann weiterhin als Laden genutzt werden.

**Beschluss:**
Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Nutzungsänderung vom Laden zur Wohnung, da der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

| | |
|---|---|
| **Anwesend:** | **8** |
| **Für den Beschluss:** | **8** |
| **Gegen den Beschluss:** | **0** |

---

## TOP 6 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Tutzinger Straße 23a; Fl.Nr. 1070

**Sachverhalt:**
Das Grundstück Fl.Nr. 1070 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen östlich der Tutzinger Straße“.

Die Antragstellerin plant, auf dem noch unbebauten Grundstück den Neubau eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 180 m², zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen im Vorfeld Befreiungen für die Überschreitung der Wandhöhe und Grundfläche geklärt werden.

Die Wandhöhe ist gemäß der Festsetzung Ziff. A. 7 mit der Höhenquote 599,00 ÜNN festgesetzt, was einer Wandhöhe von ca. 7 m entspricht. Diese Wandhöhe soll durch einen Zwerchgiebel an der Ostseite um 2,3 m überschritten werden. (Eine Dachform ist nicht festgesetzt.)

Die Grundfläche ist mit 180 m² festgesetzt und darf ausnahmsweise für Balkone um bis zu 10 % und für Terrassen um 20 % überschritten werden (Ziff. C. 1.2).

Folgende Fragen wurden eingereicht:

**1. Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung ostseitig (bei einer Dachneigung von 64°) ein Zwerchgiebel errichtet werden (deren Ansichtsfläche größer ist als 4,0 m²), wenn sich hierdurch nachfolgende Wandhöhe bzw. Höhenkote ergibt?**
- **Höhenkote Traufe Zwerchgiebel: 601,30 üNN (Anm.: 2,3 m höher als WH-Festlegung)**

2. Lt. B-Plan kann die maximale Grundfläche für Balkone um bis zu 10% überschritten werden, für Terrassen um bis zu 20%. Durch diese Festsetzungen ergeben sich folgende Fragen zur Klarstellung:

**2.a Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, dass die Balkone aus gestalterischen Gründen zus. eine Überdachung erhalten (wie im Plan dargestellt)?**
**Falls NEIN bitten wir um Beantwortung folgender Frage:**
**2b. Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung, die Überdachung der Balkone realisiert werden (wie im Plan dargestellt)?**

**2c. Kann die maximale Grundfläche für eine Terrasse der maximalen Grundfläche für Balkone vorgelagert werden (z.B. 10% f. Balkone zzgl. 20% für Terrassen)?**

Stellungnahme der Verwaltung
Zu Frage 1: Bisher wurden im Geltungsbereich keine Befreiungen von der Wandhöhe erteilt. Um keinen Präzedenzfall zu schaffen sollte die Befreiung nicht erteilt werden.

Zur Frage 2a/b: Hierbei handelt es sich nicht mehr um einen Balkon, sondern um eine Loggia. Für diese ist keine Überschreitung vorgesehen. Um keinen Präzedenzfall zu schaffen sollte keine Befreiung von der Grundfläche erteilt werden.

Zur Frage 2c: Da es sich hierbei um die Festsetzung der Grundfläche handelt, kann aus Sicht der Verwaltung die Fläche nicht doppelt angesetzt werden. Somit wird die Terrassenfläche unter dem Balkon nicht mitgerechnet und eine Überschreitung von 10 % für Balkone zzgl. 20 % für Terrassen ist zulässig.

Fraglich ist, ob das Bauvorhaben im Dachgeschoss nicht eine zweite Wandhöhe auslöst.

**Beschluss:**
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1, 2a und 2b. Er werden keine Befreiungen in Aussicht gestellt.
Zur Frage 2c kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

| | |
|---|---|
| **Anwesend:** | **8** |
| **Für den Beschluss:** | **8** |
| **Gegen den Beschluss:** | **0** |

---

**TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges**

BGM Sontheim berichtet, dass die Bike & Ride Anlage fertiggestellt ist und lädt die Gemeinderäte zur Einweihung am 15.07.23 um 15:00 Uhr ein.

GR Hansel fragt nach, ob beim alten Polizeihaus auch die Balkone erneuert werden. BGM Sontheim erläutert, dass zuerst die Statik der Balkone überprüft werden muss. Eine mögliche Balkonsanierung erfolgt erst nach Fertigstellung der Wohnungen im EG.

GRin Bergfeld berichtet über die Musiktage in Feldafing, die am 17.07 im bayerischen Rundfunk übertragen werden.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister