

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.10.2023
2. Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss
3. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; Pöckinger Fußweg 8; Fl.Nr. 3
4. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten zu einer barrierefreien Einliegerwohnung; Waldherrstr. 15 - Fl.Nr. 422/9
5. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2 Fl.Nr: 787/7
6. Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Maschinenhalle im Golf-Club e.V.; Fl.Nr. 203
7. Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung einer denkmalgeschützten Villa, Umbau und Neubau von Gauben, Nutzungsänderung von Praxis und Speicher zu 2 Wohneinheiten - Bergstraße 11 - Fl.Nr. 577
8. Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung und Erweiterung einer Veranda - Zugspitzstr. 15, Fl.Nr 466/4
9. Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung / Erweiterung eines Einfamilienhauses - Possenhofener Str. 37 - Fl.Nr. 144/2
10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau 3 EFH (V1) bzw. 1 EFH und 1 DH (V2) - Johann-Biersack-Str. 35 - Fl.Nr. 541
11. Antrag auf Vorbescheid: Neubau Einzelhaus bzw. Neubau 2 Einzelhäuser - Moorweg 4 - Fl.Nrn. 434/2 und 436/2
12. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage; Alte Traubinger Straße 20, Fl.Nr. 1088/2
13. Bekanntgaben / Sonstiges

- (4) Regierung von Oberbayern
- (5) Regionaler Planungsverband München
- (6) Abwasserverband Starnberger See
- (7) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (8) Gemeinde Tutzing
- (9) Polizeiinspektion Starnberg
- (10) Deutsche Telekom Technik

Von 7 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) LRA Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) LRA Starnberg -Technischer Immissionsschutz-
- (3) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (4) Landesbund für Vogelschutz in Bayern
- (5) Bayernwerk Netz GmbH
- (6) Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU
- (7) AWISTA Starnberg KU

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 14.11.2023, Az. 41-94-2-78

1.	<p>Die Nummerierung unter den Hinweisen ist <u>redaktionell</u> anzupassen.</p> <p>Im Übrigen werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 24.10.2022 und 24.07.2023 hinausgehen.</p>	<p>Die Nummerierung wird wie vorgeschlagen angepasst.</p>
----	---	---

2. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz, Schreiben v. 08.11.2023

	<p>Zum besseren Verständnis wird empfohlen in der Begründung unter Punkt J, 3. Absatz hinter dem Satz „Im MI werden sowohl die ORW als auch die IGW tags als auch nachts eingehalten.“ noch folgenden Satz einzufügen:</p> <p>„Da jedoch bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird dennoch auch die Westfassade von Haus 2A in die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen einbezogen.“</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen und die Begründung zum besseren Verständnis wie vorgeschlagen mit folgendem Satz redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Da jedoch bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird dennoch auch die Westfassade von Haus 2A in die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen einbezogen.“</i></p>
--	---	--

3. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 13.11.2023

	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Unsere Stellungnahme ist unverändert gültig. An der Planung hat sich diesbezüglich nichts geändert.</p>	<p>Der Gemeinde ist sich des Konfliktes zwischen Denkmalschutz und den Zielen der Innenortsentwicklung – hier insb. der Straßen und Zufahrtsgestaltung bewusst und hat nach Wichtung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander sich für die Planung in der Fassung vom 10.10.223 entschieden.</p>
--	---	--

		<p>Nachdem keine neuen Anregungen oder Bedenken geäußert wurden, bleibt es bei dem Abwägungsergebnis vom 10.10.2023 zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.07.2023.</p>
--	--	---

4. Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Schreiben v. 13.11.2023

	<p>Es bestehen keine Einwände. Zum Abschnitt Grünordnung in den Festsetzungen werden folgende Ergänzungen vorgeschlagen:</p> <p>9.9 Außenbeleuchtung: „Außenbeleuchtung ist nur mit voll eingekofferten, insektendichten Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Lampen dürfen nur in einem Winkel > 20° unter der Horizontalen abstrahlen, so dass Kugelleuchten und Bodenstrahler unzulässig sind.“</p> <p>9.15 Vogelgefährdende, große Glasflächen: „Glasflächen > 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas gegen Vogelschlag zu sichern (geprüfte hoch wirksame Markierungen vgl. z.B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info).“</p>	<p>Landesbund Vogelschutz war bisher nicht am Verfahren beteiligt. Die Ziffern 9.9 und 9.15 sind in der Grünordnung auf Anregung des Landratsamtes bereits enthalten.</p> <p>Die zusätzlichen fettgedruckten Überschriften entsprechen nicht der übrigen Festsetzungssystematik und werden nicht berücksichtigt.</p> <p>In Ziffer 9.15 wird die vorgeschlagenen Erläuterung entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>„(geprüfte hoch wirksame Markierungen ...)“</p>
--	--	---

5. Bayernwerk AG, Schreiben v. 31.10.2023

	<p><u>Zusätzlicher</u> Text zur Stellungnahme vom 20.06.2023:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme vom 20.06.2023 wurde bereits in den Hinweisen ergänzt. Zusätzlichen Text wird unter Punkt 29 neu der Hinweise aufgenommen.</p> <p>„Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“</p>
--	--	--

6. Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU, Schreiben v. 07.11.2023

	<p>Die Erschließung ist gesichert, aber die Wasserleitung darf (wie immer) nicht überbaut werden. Im B-Plan bereits darauf achten, dass die Planungen dies berücksichtigen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 15.06.2023 wurden keine Bedenken vorgebracht. Die Hinweise werden unter Punkt 29 neu ergänzt.</p> <p>„Die Wasserleitung der Wasserversorgung Pöcking</p>
--	---	--

		<i>gKU darf nicht überbaut werden“.</i>
--	--	---

7. AWISTA Starnberg KU, Schreiben v. 14.11.2023

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung). Die Abholung und Leerung erfolgt an der Bahnhofstraße, die private Verkehrsfläche wird nicht befahren..	Die Hinweise werden unter Ziffer 30. neu ergänzt: <i>„Abfallentsorgung: Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung). Die Abholung und Leerung erfolgt an der Bahnhofstraße, die private Verkehrsfläche wird nicht befahren.“</i>
--	--

Beschluss:

Beschluss 1:

Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24, Grüne Villa“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023, redaktionell ergänzt 05.12.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023, redaktionell ergänzt 05.12.2023 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2:

Satzungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“ in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 05.12.2023 (=Tag der Sitzung) und die Begründung hierzu in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 05.12.2023 (=Tag der Sitzung) als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich !).

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Die Antragstellerin plant, den Anbau einer barrierefreien Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von 61,19 m².

Der Anbau liegt außerhalb der Baugrenze. Zudem überschreitet der Anbau die festgesetzte Geschossfläche, da die Geschossfläche durch das bestehenden Doppelhauses bereits ausgenutzt wird. Im Bebauungsplan unter Ziff. A 7a) ist die maximale Geschossfläche je Grundstück mit 295 m² festgesetzt. Es ist zu beachten, dass das Grundstück damals nicht geteilt war und sich somit die Geschossfläche auf das damalige Grundstück bezieht.

Nach erster Einschätzung können die Abstandsflächen zwischen Alt- und Neubau nicht eingehalten werden. Dem Architekten wurde mitgeteilt, dass die Abstandsflächen nicht nachvollziehbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Befreiungsanträge wurden nicht gestellt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag, da die Baugrenze sowie die Gesamtgeschossfläche überschritten und die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

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

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Mobilfunkmastes an der B2
Fl.Nr: 787/7**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 787/7 liegt im Außenbereich, aber nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität Gas, Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Die Firma ATC Germany Holdings GmbH plant die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf der Fl.Nr: 787/7 (Stockerwiesen) direkt an der B2, um bestehende Versorgungslücken in ländlichen Regionen systematisch zu schließen und den Weg für das 5G-Mobilfunknetz zu bereiten. Durch die Errichtung wird die flächenbezogene Mobilfunkversorgung sichergestellt und die Versorgungsaufgaben, die sich aus der Frequenzvergabe der Bundesnetzagentur im Jahr 2019 ergeben, erfüllt. Die Firma ATC Germany Holding GmbH stellt der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sowie weiteren Mobilfunknetzbetreibern die Anlage zur Verfügung.

Die Gesamthöhe des Mastes beträgt 45m. Die Entfernung zur nächsten Bebauung beträgt ca. 375m. Neben der Telefonica können auch andere Mobilfunknetzbetreiber Antennen an-

bringen. Eine Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur liegt nicht vor und soll erst mit Fertigstellung erfolgen, da für die Erteilung der Baugenehmigung keine bestandskräftige Standortbescheinigung erforderlich ist. Demnach wird erst der Betrieb der Anlage geregelt.

Eine Errichtung war bereits Teil der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022. Der Gemeinderat stimmte der Errichtung eines Mobilfunkmasten auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 787/7 zu. Der Vertrag für die Errichtung und den Betrieb der Funkstation wurde am 15.05.2023 unterzeichnet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mobilfunkmastes.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Maschinenhalle im Golf-Club e.V.; Fl.Nr. 203

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 203 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und ist ein Naturdenkmal. Auf dem Grundstück befinden sich bereits 3 Gebäude die vom Golf Club Feldafing und von der Schlösser und Seenverwaltung als Bauhof für den historischen Lennepark genutzt werden.

Ein Teilbereich der bereits bebaut ist, ist als Biotop kartiert.

Der Antragsteller plant, das kleinste der 3 Gebäude mit einer Grundfläche von 84 m² abzureißen und eine Maschinenhalle mit Holzfassade und Satteldach zu errichten. Das abzureißende Bestandsgebäude wird als Maschinenhalle genutzt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen einer modernen Platzpflege. Die Grundfläche der Halle beträgt 158,94 m² (Abmessungen 15,08 m x 10,54 m). Die geplante Wandhöhe beträgt 4,81 m und die Firsthöhe 7,27 m.

Am 06.12.2022 erteilte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss bereits das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben Neubau einer Maschinenhalle und am 07.02.2023 erließ das Landratsamt Starnberg den Baugenehmigungsbescheid.

Nun wurde am 19.10.2023 ein Tekturantrag eingereicht, bei dem eine Lageänderung (Verschiebung der Lagerhalle um 7 cm) vorgenommen wird.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist 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.

Da bereits eine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegt und sich nur der Standort minimal geändert hat, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag Neubau einer Maschinenhalle.

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

TOP 7 Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung einer denkmalgeschützten Villa, Umbau und Neubau von Gauben, Nutzungsänderung von Praxis und Speicher zu 2 Wohneinheiten - Bergstraße 11 - Fl.Nr. 577

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 577 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Des Weiteren steht es unter Denkmalschutz.

Das Landhaus wurde im Jahr 1907 errichtet. Im Jahr 1927 erfolgte der Anbau einer Praxis an der Nordwestseite.

Bereits am 07.03.2023 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung – Sanierung einer denkmalgeschützten Villa, Umbau und Neubau von Gauben, Nutzungsänderung von Praxis und Speicher zu 2 Wohneinheiten in der Bergstraße 11, Fl.Nr. 577 erteilt. Das Landratsamt erließ am 16.08.2023 den Genehmigungsbescheid.

Der Bauherr stellt nun einen Tekturantrag indem folgende Änderungen gegenüber der Genehmigungsplanung vom 16.08.2023 enthalten sind.

- UG Grundriss: Ergänzung betonierter Sockelumlauf des Bestands vom Anbau und Hauptgebäude
- EG Grundriss: Ergänzung Abbruchmarkierung Schachtwand EG ehemaliges Bad
- OG Grundriss: Spiegelung Tür/Einbauschränk Gast 2 + Badezimmer + Schließen Speichertür + Wandvorlagen Bibliothek
- DG Grundriss: Verschiebung Gauben auf Außenwand im Bestand + 90° Drehung WV/ Bidet im Bad
- Ansichten: Verschiebung Gauben auf Außenwand + Änderung Gliederung Fenster
- Schnitte: Unterfangung Innenwände und Verschiebung Gauben

Die innenliegenden Veränderungen im EG und OG sind mit dem Denkmalamt abgestimmt. Da sich die Art der Nutzung und die Grundfläche nicht verändert ist aus Sicht der Verwaltung nichts einzuwenden.

Nach Prüfung ist festgestellt worden, dass sich zudem die Außenwand am Schnittpunkt Dachhaut um ca. 10 cm auf 7,40 m erhöht. Der Grund für die Erhöhung ist die Anbringung einer Wärmedämmung, welche nach Absprache mit dem Landratsamt gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind.

Des Weiteren wurden die Gauben um ca. 40 cm Richtung Außenwand versetzt. Demnach verlängern sich auch die Abstandsflächen. Die Höhe der Gauben ist dadurch nicht betroffen, jedoch hat sich die Dachneigung von 15° auf 14° verringert. Laut dem Architekten wurde die neue Lage der Gaube in Absprache mit dem Denkmalamt positiv bewertet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekurantrag: Sanierung einer denkmalgeschützten Villa, Umbau und Neubau von Gauben, Nutzungsänderung von Praxis und Speicher zu 2 Wohneinheiten.

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

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung und Erweiterung einer Veranda - Zugspitzstr. 15, Fl.Nr 466/4

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 466/4 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Im Flächennutzungsplan ist es als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht indem die Nutzungsänderung einzelner Räume und die Erweiterung der Veranda (um ca. 12,6 m²) geplant ist.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, dass die Fläche A der Garage (ca. 24 m²) im Erdgeschoss zu Wohnraum (ca. 32 m²) umgenutzt werden kann? Die Garagenwand ist nach innen versetzt. Diese würde um ca. 1,80 m nach außen gesetzt werden, sodass sie mit der Außenwand in einer Linie sitzt. Die Grundfläche ändert sich nicht, da das Dach ohnehin bis nach vorne gezogen ist.
2. Kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, dass die Fläche B der Terrasse (ca. 58 m²) im Erdgeschoss zu Wohnraum (ca. 58 m²) umgenutzt werden kann?
3. Kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, dass um die Fläche C (ca. 12,6 m²) eine Veranda erweitert werden darf?
4. Kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, dass die Fläche D vom Heizraum und Geräteraum (ca. 57 m²) im Untergeschoss zur Garage (ca. 57 m²) umgebaut werden darf?
5. Kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, dass die Fläche E vom Keller 1 und Keller 2 (ca. 44,6 m²) im Untergeschoss als Wohnfläche genutzt werden darf? Vorausgesetzt, dass die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum gegeben sind.

Eine Umnutzung der Räume im EG und Keller (Fragen 1,2,4 und 5) ist unbedenklich und kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden, da sich die Grundfläche nicht erhöht

und die Wohnnutzung als Art der Nutzung zulässig ist. Zu beachten ist, dass die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum im Kellergeschoss gegeben sein müssen. Die Erweiterung der Veranda beläuft sich auf ca. 12,6 m². Als Bezugsfall kann nur das eigene Gebäude herangezogen werden, da die anderen naheliegenden Gebäude geringere Grundflächen vorweisen. Die geringe Grundflächenerhöhung um 12,6 m² fügt sich aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB noch ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Nutzungsänderung und Erweiterung einer Veranda – Zugspitzstr. 15.

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

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung / Erweiterung eines Einfamilienhauses - Possenhofener Str. 37 - Fl.Nr. 144/2

Sachverhalt:

Das Grundstück 144/2 liegt am Ortsrand von Feldafing. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Zudem liegt es im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzender Gebiete“.

Der Vorbescheid wird vorerst nach § 34 BauGB beurteilt. Ob sich Gebäudeteile im Außenbereich befinden muss durch das Landratsamt abschließend geklärt werden.

Für das nordwestlich liegende Nachbargrundstück (Fl.Nr. 144/3) hat das Landratsamt am 15.02.2021 das Bauvorhaben „Neubau eines EFH mit Einliegerwohnung“ nach § 34 BauGB genehmigt und die zuständige Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen für die Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet erteilt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit ca. 145,5 m² Grundfläche, einer talseitigen Wandhöhe von 5,35 m und einer Firsthöhe von 9,15 m.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, indem eine Aufstockung der Wandhöhe auf 6,70 m und der Firsthöhe auf 10,50 m geplant ist. Zudem soll das bestehende Einfamilienhaus um 77,60 m² erweitert werden. Des Weiteren wird ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gestellt. Hierfür ist die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt zuständig.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist es planungsrechtlich zulässig, beim bestehenden Gebäude die aktuell vorhandene Wandhöhe von ca. 5,35 m auf 6,7 m und den First von ca. 9,15 m auf 10,5 m zu erhöhen?

Erläuterungen: durch diese Maßnahme würden sich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bilden. Das DG wäre kein Vollgeschoss. In der lt. §34 relevanten umliegenden Bebauung (insbesondere bei den Hausnummern 33 und 33a) sind ähnliche Wandhöhen und sogar noch höhere Firsthöhen vorhanden.

2. Ist es planungsrechtlich und naturschutzrechtliche zulässig, die Grundfläche des v. g. bestehenden Gebäudes von aktuell 145,5 m² um 77,6 m² auf zusammen 223,10 m² zu erhöhen? Der Anbau soll in nord-westlicher Richtung, in Firstlängsrichtung erfolgen.

Erläuterungen: In der lt. § 34 relevanten umliegenden Bebauung (insbesondere bei den Hausnummern 33 und 33a) sind ähnliche wie auch noch etwas größere Grundflächen vorhanden.

Die Erschließung muss im Rahmen des Vorbescheides nicht geprüft werden.

Zu 1: Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Wanderrhöhung auf 6,7 m und eine Firsterrhöhung auf 10,5 m. Als Bezugsfall kann das Nachbargrundstück Possenhofener Str. 33a mit einer Wandhöhe von 7,10 m und einer Firsthöhe von 10,80 m herangezogen werden.

Zu 2: Die Erhöhung der Grundfläche auf ca. 223,10 m² liegt unterhalb der benachbarten Bauten in der Possenhofener Str. 33 (420 m²) und 33a (267 m²).

Die Gemeinderäte weisen auf das abgelehnte Bürgerbegehren zum Erhalt des Landschaftsschutzgebietes hin. Gegen den Zurückweisungsbescheid wurde Klage eingereicht. Fraglich ist, ob das gemeindliche Handeln möglicherweise den Sicherungsanspruch des Bürgerbegehrens berührt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich das Vorhaben, muss aber aufgrund des nicht geklärten Bürgerbegehrens das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Aufstockung / Erweiterung eines Einfamilienhauses – Possenhofener Str. 37 verweigern.

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

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid: Neubau 3 EFH (V1) bzw. 1 EFH und 1 DH (V2) - Johann-Biersack-Str. 35 - Fl.Nr. 541

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 541 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Mit dem Bauantrag vom 09.11.2021 beantragte der Bauherr auf dem Grundstück den Neubau eines Wohnhauses als 4-Spänner (Grundfläche 342 m², WH 7 m – 8,50 m, FH 10,50 m) mit 4 Garagen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 07.12.2021 in der Bauausschusssitzung erteilt und am 21.04.2022 erließ das Landratsamt Starnberg den Baugenehmigungsbescheid.

Der Bauherr plant stattdessen nun den Neubau von drei Einfamilienhäusern (V1) bzw. eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte (V2).

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

V1

- 1.1 Ist das Vorhaben der 3 EFHs hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
- Grundfläche: $2 \times 101,50 \text{ m}^2 + 99,12 \text{ m}^2 = 302,12 \text{ m}^2$
- 1.2 Ist folgende Wandhöhe planungsrechtlich zulässig?
- Wandhöhe 7,15 m
- 1.3 Sind folgende Firsthöhen planungsrechtlich zulässig?
- Firsthöhe 10,21 m (EFH 1 und 3) / 10,83m (EFH 2)

V2

- 2.1 Ist das Vorhaben der beiden Wohngebäude (1 x EFH, 1x DH) hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?
- Grundfläche: $150 \text{ m}^2 + 176 \text{ m}^2 = 326 \text{ m}^2$
- 2.2 Sind folgende Firsthöhen planungsrechtlich zulässig?
- Firsthöhe 10,65 m (DH) und 11,00 m (EFH)

Anmerkungen zu V1 und V2:

Ähnliche Wand- und Firsthöhen sind mehrfach in der näheren Umgebung (Geviert) vorhanden, u. a. sogar Firsthöhen von fast 12m (Johann-Biersack-Str. 33). Auf dem Grundstück wurde 2021 auch bereits ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus mit einer Firsthöhe von 10,50 m, sowie einer Grundfläche von 342 m² genehmigt.

Die Erschließung muss im Rahmen des Vorbescheides nicht geprüft werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Grundstück Johann-Biersack-Straße 27 mit einer Gebäudegrundfläche von 344 m² (415,05 m² inkl. Terrassen/Balkone), einer Wandhöhe von 8,78 m und einer Firsthöhe von 12,92 m herangezogen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids „Neubau 3 EFH (V1) bzw. 1 EFH und 1 DH (V2) – Johann-Biersack-Str. 35.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 11 Antrag auf Vorbescheid: Neubau Einzelhaus bzw. Neubau 2 Einzelhäuser -
Moorweg 4 - Fl.Nrn. 434/2 und 436/2**

Sachverhalt:

Bereits am 07.03.2023 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einzelhauses bzw. zwei Einzelhäusern erteilt. Das Landratsamt erteilte am 16.08.2023 den Vorbescheid.

Der Bauherr stellt nun einen erneuten Antrag auf Vorbescheid, unverändert zum Vorbescheid vom 22.02.2023 (mit Genehmigung durch das Landratsamt vom 16.08.2023), jedoch nun mit nachträglicher Prüfung der Erschließung, da beim vorherigen Antrag die Erschließung während des Verfahrens nachträglich ausgeklammert wurde.

Anmerkung zu Erschließung des Bauherrn:

Die Erschließung der hier abgefragten Bebauung soll analog zum genehmigten Einfamilienhaus erfolgen. Es wird jeweils eine zweiter baulicher Rettungsweg vom Obergeschoss ins freie vorgesehen.

Der Fragenkatalog ist identisch, weshalb das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen erteilt werden kann.

Aus Sicht des Abwasserverbands und des gKUs ist die Erschließung gesichert. Beim Moorweg handelt es sich um eine nicht gewidmete Privatstraße. Es wurden Dienstbarkeiten zum Geh- und Fahrrecht vorgelegt, ob diese zur wegerechtlichen Erschließung ausreichend sind, muss durch das Landratsamt geprüft werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids „Neubau Einzelhaus bzw. Neubau 2 Einzelhäuser vorbehaltlich der wegerechtlichen Erschließung.“

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 12 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 Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 07.02.2023 die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“ für die Errichtung einer Doppelgarage an der Nordseite des Grundstücks mit den Abmessungen 6,99 m x 6,99 m erteilt.

Der Antragsteller plant nun, die Doppelgarage 3 m näher in Richtung Nordwesten zum privaten Wendehammer zu verschieben. Hintergrund der Verschiebung ist die Barrierefreiheit. Die Garage war 44 cm tiefer als der Fertigfußboden vom EG geplant. Aufgrund der Festsetzung Ziff. 2.5 „Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Bauparzellen bis insgesamt max. 0,5 m zulässig“ kann die Garage am genehmigten Standort nicht höher geplant werden. Ein weiterer Vorteil der Verschiebung ist die Nähe zur Haustüre.

Die Garage ist direkt an der Grundstücksgrenze geplant. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Da die Zufahrt über die Privatstraße erfolgt, ist dies hier nicht erforderlich.

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 5,99 m in Richtung Nordwesten.

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) verkehrsfrei. Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verkehrsfreien 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 Barrierefreiheit, der Topographie und da es bereits drei 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 13 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim erläutert, dass bei dem Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung-Umbau des bestehenden Ladens zu einer Wohnung, Bahnhofstraße 20 das gemeindliche Einvernehmen am 10.08.2023 verweigert wurde, da die Errichtung des Vordaches den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Das Landratsamt teilte am 23.11.2023 mit, dass der Architekt das Vordach aus den Plänen gestrichen hat. Somit ist der Verweigerungsgrund weggefallen und das gemeindliche Einvernehmen konnte erteilt werden.

BGM Sontheim informiert die Gemeinderäte, dass er am Samstag die Turnhalle wegen dem Schnee sperren musste. Am Montag wurde die Schneelast überprüft laut einer statischen Untersuchung aus dem Jahr 2010 hält das Dach eine Schneelast von 165 kg/m². Bei der derzeitigen Schneelast von 60 – 70 kg/m² ist das Dach somit nicht gefährdet.

Aufgrund der Gefahr von Dachlawinen mussten jedoch die Eingänge gesperrt werden. Da sich der Schnee auf dem Turnhallendach mittlerweile so gesetzt hat, dass die Gefahr von Dachlawinen nicht mehr gegeben ist, werden die Eingänge der Turnhalle ab Mittwoch wieder freigegeben.

BGM Sontheim berichtet über die Einsätze am Wochenende aufgrund der Schneefälle und lobt die Bauhofmitarbeiter für die tolle Arbeit. Großes Lob kommt auch von anderen Gemeinderäten.

BGM Sontheim gibt bekannt, dass der Christkindmarkt aufgrund von Personalmangel im Bauhof abgesagt wurde.

GR Melicher regt an, nächstes Mal vor einer Absage erst mit den Vereinen zu sprechen.

GR Dr. Keltsch weist auf den hohen Stellenwert des Christkindlmarkts in der Bevölkerung hin und bittet darum die Bäume am Bahnhofsvorplatz nochmal zu überprüfen.

Frau Schmid regt an, im nächsten Bürgermeisterbrief einen Hinweis über das schwierige Schneeräume aufgrund parkender Autos zu verfassen.

GR Hansel fragt nach, warum der Aufzug in der Turnhalle nicht funktioniert. BGM Sontheim berichtet, dass es sich hierbei um einen Versicherungsfall handelt. Durch einen Stromausfall, aufgelöst durch die BHKWs, ist der Antrieb kaputt gegangen. Eine Reparatur des Antriebs lohnt sich jedoch nicht mehr, da im Zuge des BV Investpakt Turnhalle die Steuerung einschl. Antrieb ersetzt wird.

Frau Schmid berichtet, dass die Firma Lutze beauftragt wurde in Garatshausen die Straßen zu räumen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister