



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 02.12.2014 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18.35 Uhr
Ende: 18.45 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Petra Spreen

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton

2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Theil, Thomas Dr.

Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 04.11.2014
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen östlich der Tutzinger Straße"; Beratung und Billigungsbeschluss
3. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 b "Parksiedlung Feldafing Süd III"; Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses; Abwägung und Billigungsbeschluss; Erneute verkürzte Auslegung
4. Erweiterung der Terrasse des Tennisheimes des TSV Feldafing, Seestr. 30, Fl.Nr. 166/2
5. Aufhebung eines eingeschränkten Halteverbotes zwischen Kirche St. Peter und Paul, Einmündung St 2063 (Tutzinger Straße) / Bahnhofstraße
6. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 b "Parksiedlung Feldafing Süd III";
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses; Abwägung und
Billigungsbeschluss; Erneute verkürzte Auslegung**

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 3

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.06.2014 mit Frist zum 07.07.2014 insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 05.06.2014 bis zum 07.07.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

7 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, techn. Immissionsschutz
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Energie Südbayern, Weilheim
- (4) Bayernwerk AG, Penzberg
- (5) Bund Naturschutz in Bayern, Herrsching
- (6) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (7) Gemeinde Pöcking

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Polizeiinspektion Starnberg
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Abwasserverband Starnberger See

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Bader v. 03.07.2014
Az. 400V-94-2-41d**

1.	Die Änderung des Bebauungsplans berührt nach unserer Auffassung die Grundzüge der Planung, da mit der Erschließung der Grundstücke und der Situierung der Garagen erstmals in den oberen Hangbereich und die bislang festgesetzte Grünfläche eingegriffen wird. Eine Änderung im	Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB und im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungs-Änderungsbeschluss wird noch entsprechend ergänzt; darauf ist bei
----	--	---

<p>2.</p>	<p>vereinfachten Verfahren ist deshalb nicht möglich. In Nummer 5 der Begründung wird als Rechtsgrundlage § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB genannt. Wir bitten um Abgleichung der Verfahrensangaben.</p> <p>Aufgrund der o.g. Eingriffe in den Hangbereich haben wir grundsätzliche Bedenken gegen eine solche Änderung. Die Anlage der Verkehrsfläche als auch die Situierung der Garagen greifen massiv in die noch unberührte Hangsituation ein. Die Argumentation der besseren Erschließung kann nicht nachvollzogen werden, da das Grundstück Fl.Nr. 227/68 Thurn-und-Taxis-Straße bereits ausreichend über das Grundstück Fl.Nr. 227/69 erschlossen ist. Folge einer solchen Garagensituierung wird auch sein, dass ein weiterer Weg von der neuen Garage zum Haus geschaffen werden wird. Die festgesetzte Grünfläche wird dadurch weiter verringert.</p>	<p>der Bekanntmachung der anstehenden öffentlichen Auslegung hinzuweisen.</p> <p>Die Begründung und der Änderungsplan sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Zu 2.: Durch die Grundstückteilung (Fl.Nr. 227/68) ist die neue Zufahrt auf der Trasse der alten Thurn- und Taxisstraße zweckmäßig und städtebaulich vertretbar, ebenso die zusätzlich entstehenden Stellplätze. Um den festgesetzten Grüngürtel besser zu schützen, und um die Kanaltrasse von oberirdischer Bebauung freizuhalten, wird die Fläche für Garagen/ Stellplätze ganz an des Bestand des Nebengebäudes herangerückt in einer Flächengröße von 9,0 x 6,50 m; die Grundfläche hierfür wird dann mit 50 m² festgelegt. Darüber hinaus wird zum Schutz der Grünfläche bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge in Form von Kies/Riese als Parkweg in der Mindestbreite zulässig sind. Damit können Befestigungen/ Versiegelungen im Grüngürtel vermieden werden, ebenso Gebäude in der Grünfläche. Mit Festlegung der Länge von max. 9 m wird auf dem nach Teilung entstandenen südöstlichen Hausgrundstück Fl.Nr. 227/68 die max. Länge der BayBO eingehalten, da das Nebengebäude einen Grenzabstand einhält, und die nördliche an der benachbarten Grundstücksgrenze stehende Garage auf Fl.Nr. 227/69 ein Länge von 9 m nicht überschreitet.</p>
<p>3.</p>	<p>Unabhängig von den o.g. Bedenken halten wir auch die Ausweisung eines „Mini-WR“ inmitten der festgesetzten Grünfläche für nicht vertretbar. Eine solche winzige Enklave innerhalb der Grünfläche kann den städtebaulichen Charakter eines Baugebiets nicht erfüllen. Ein Baugebiet stellt immer den Rahmen für die Verwirklichung von spezifischen Arten der Nutzung dar. Die in § 3 BauNVO genannten Arten der Nutzung werden aber hier völlig ausgeschlossen.</p>	<p>Zu 3.: Mit der geänderten Lösung und Lage der Fläche für Garagen/Stellplätze liegen diese im Bauland (WR).</p>
<p>4.</p>	<p>Für das neue WR ist keine Grundfläche festgesetzt worden. Es stellt sich daher die Frage, ob aus diesem Grund eine Garage nicht zulässig ist. Falls die Gemeinde an der</p>	<p>Zu 4.: Die Grundfläche (GR_N) wird noch mit 50 m² festgelegt.</p>

	Planung festhält, stehen wir gerne für ein Gespräch zur Verfügung, um die im Raum stehenden, rechtlichen Probleme zu diskutieren.	
Beschluss		

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt den Aufstellungs-Änderungsbeschluss vom 23.04.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“, dahingehend zu ergänzen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.“

(Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB: Nachdem nach Auffassung des LRA STA die Grundzüge der Planung berührt sind, ist diese Rechtsgrundlage erforderlich, wobei dann die Anforderungen des § 13 a Abs. 3 BauGB formell einzuhalten sind.)

„Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 12.03.2014 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse wird gebilligt.“

„Die Verwaltung wird beauftragt, den ergänzten Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Bebauungsplanänderung auf die Dauer von 2 Wochen erneut auszulegen und die betroffenen Behörden erneut zu beteiligen.“

Stand: 20.11.2014

R. Reiser / Karl

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt den Aufstellungs-Änderungsbeschluss vom 23.04.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“, dahingehend zu ändern, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

(Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB: Nachdem nach Auffassung des LRA Starnberg die Grundzüge der Planung berührt sind, ist diese Rechtsgrundlage erforderlich, wobei dann die Anforderungen des § 13 a Abs. 3 BauGB formell einzuhalten sind.)

„Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 12.03.2014 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse wird gebilligt.“

„Die Verwaltung wird beauftragt, den ergänzten Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Bebauungsplanänderung auf die Dauer von 2 Wochen erneut auszulegen und die betroffenen Behörden erneut zu beteiligen.“

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 4 Erweiterung der Terrasse des Tennisheimes des TSV Feldafing, Seestr. 30,
Fl.Nr. 166/2**

Sachverhalt:

Das sog. Tennisheim wird von den Abteilungen des TSV Feldafing als Vereinsheim mit Umkleiden, Toiletten, Büro und Clubraum genutzt. Nach einem neuerlichen Umbau im Bereich der Küche konnten die rechtlichen Auflagen des LRA erfüllt werden. Die Terrasse vor der Südfassade wurde vor ca. 15 Jahren in einfacher Holzkonstruktion errichtet und genehmigt. Aus bautechnischen Gründen muss die ungeschützte Holzkonstruktion kurzfristig abgerissen und erneuert werden. Die Gelegenheit soll genutzt werden, um beim Neubau die Terrassentiefe um 1,60 m bei einer Länge von 12,54 m zu vergrößern und mit einem neuen Geländer in ausreichender Höhe zu versehen. Durch die gesamte zusätzlich gewonnene Fläche von ca. 20 m² kann die Kapazität um ca. 15 Plätze erhöht werden und dem Platzbedarf an Turniertagen gerecht werden. Das Geländer wird in einer Stahlkonstruktion den Vorschriften entsprechend ausgeführt.

Unter der Terrasse wird für den Spielbetrieb ein wettergeschützter, durchlüfteter Raum als Geräteraum entstehen.

Das Vorhaben des TSV Feldafing liegt im Außenbereich.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Südterrasse am Vereinsheim des TSV Feldafing.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 5 Aufhebung eines eingeschränkten Halteverbotes zwischen Kirche St. Peter
und Paul, Einmündung St 2063 (Tutzinger Straße) / Bahnhofstraße**

Sachverhalt:

Bis vor ca. zwei Jahren war für den Bereich der Ortdurchfahrt Feldafing (ehem. St 2067) der Freistaat Bayern als Straßenbaulasträger zuständig. Die Straße ist auf ihrer gesamten Länge mittlerweile in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Feldafing übergegangen. Aus der damaligen Zeit resultieren noch diverse eingeschränkte Halteverbote, so auch im Bereich der Alten Kirche Sankt Peter und Paul bis zum östlichen Ende der Bahnhofstraße am Einmündungsbereich Possenhofener Straße / Tutzinger Straße. Sowohl für Kunden der Geschäfte, Apotheke als auch für die Besucher des Wochenmarkts stellt sich eine ausgesprochen schwierige Parkraumsituation dar, da das Areal des „Lenkhauses“ verkauft und die Parkplätze vor dem alten Rathaus vermietet sind. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die

eingeschränkten Halteverbote nach dem Kurvenbereich an der alten Kirche bis zum Einmündungsbereich in die Possenhofener Straße / Tutzinger Straße in östlicher Richtung probeweise aufzuheben. Im Kurvenbereich bleibt das eingeschränkte Halteverbot bestehen.

Beschluss:

Das eingeschränkte Halteverbot nach dem Kurvenbereich an der Alten Kirche Sankt Peter und Paul wird aufgehoben. Das eingeschränkte Halteverbot im Kurvenbereich bleibt aufrechterhalten.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim