



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 21.04.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18.35 Uhr  
Ende: 19.50 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Roger Himmelstoß, 3. Bürgermeister

Schriftführer: Petra Spreen  
Hans Karl

Himmelstoß, Roger                      3. Bürgermeister  
Bergfeld, Karin  
Hansel, Günter  
Klug, Eva  
Schultheiß, Nandl  
Utech, Boris

Abwesend waren:

Sontheim, Bernhard                      1. Bürgermeister  
Eiling-Hütig, Ute Dr.  
Maier, Anton                              2. Bürgermeister  
Theil, Thomas Dr.                      Ortsteilbeauftragter GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

### **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2015 und 03.03.2015
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b "Parksiedlung Feldafing Süd III"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
4. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg / Trendelstraße"; Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2015
5. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Änderungsbeschluss
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Höhenbergstraße, Fl.Nr. 324 und 320; Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens
7. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit 4 Wohneinheiten, Alte Traubinger Str. 6 d, Fl.Nr. 1091
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Rat-Jung-Str. 18, Fl.Nr. 316
9. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Speichers zu Wohnraum und Anbau einer Dachgaube; Wielinger Str. 8 c, Fl.Nr. 566/4
10. Antrag auf Baugenehmigung; Wohnraumerweiterung im Bereich der im Haus integrierten Garage zu einem Kinderzimmer; Jahnstr. 9, Fl.Nr. 442/5
11. Antrag auf Vorbescheid; Ausbau einer Wohnung mit Errichtung eines Treppenaufganges und eines Quergiebels; Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031
12. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Sanierung und Wiederherstellung der historischen Zaun- und Toranlage; Seestr. 4, Villa Maffei
13. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1 Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2015 und 03.03.2015**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2015 und 03.03.2015 werden keine Bedenken vorgebracht.

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

---

---

**TOP 2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Anlage zu TOP 2**

**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 19.01.2015 mit Frist zum 23.02.2015 insgesamt 5 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 21.01.2015 bis zum 23.02.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**3 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen, Starnberg
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing

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

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim

**Von 1 Träger wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

**Folgender Träger öffentlicher Belange äußerte Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 18.02.2015, Az. 400V-94-2-56a**

<p><b>1.</b> Die Außenwandhöhe am östlichen Rand des Planumgriffs ist wegen der Überschneidung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht lesbar. Wir bitten um entsprechende Anpassung.</p> <p><b>2.</b> Wir empfehlen, anstatt des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Durch die keineswegs marginale Erhöhung der Außenwand- und Firsthöhe werden aus unserer Sicht die Grundzüge der Planung berührt, weswegen das vereinfachte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.</p> <p><b>3.</b> Festsetzung 2.5 kann aus unserer Sicht entfallen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits unter A.5 die entsprechende Regelung trifft: „Sofern auf den Baugrundstücken keine derartigen Flächen festgesetzt sind, sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb zulässig, jedoch nur in festgesetzten Wohnbauland (WR)“.</p> <p><b>4.</b> Wir gehen davon aus, dass die „Einzelbäume mit besonderer Funktion“ aus 2.11 weiterhin als zu erhalten festgesetzt werden sollen. Dies sollte wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausdrücklich formuliert werden.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass in der Planzeichenerklärung unter 2.11 nur der Einzelbaum genannt ist, die Planzeichen aber auch Baumgruppen enthalten. Wir bitten um Klarstellung.</p> <p><b>5.</b> Um Fehlinterpretationen zu vermeiden,</p>	<p>Zu 1.: Die Planzeichnung wird betreffend den Text der Außenwandhöhe noch verdeutlicht.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An dem vereinfachten Änderungsverfahren wird festgehalten, und zwar aus folgenden rechtlich durchgreifenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Grundfläche wird nicht vergrößert.</li><li>- Die Wandhöhe wird nur gering im Zentimeterbereich vergrößert (&lt; 1 Meter)</li><li>- Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, d.h. die Anzahl der Geschosse bleibt gleich.</li><li>- Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.</li></ul> <p>Zu 3.: Ziffer 2.5 entfällt, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits unter A.5 die entsprechende Regelung enthält.</p> <p>Zu 4.: In Ziff. 2.11 wird der Text aus dem bisherigen B-Plan „Pflanzbindungen, zu erhaltende Gehölze“ noch ergänzt, ebenso der Begriff „Baumgruppe“.</p> <p>Zu 5.: Der Satz in der Begründung wird noch ergänzt</p>
---	---

<p>bitten wir die unvollständigen Ausführungen im 4. Abs., 2. Satz der Begründung („Die aufgrund der früheren Vermessungen...“) zu ergänzen.</p>	<p>„...ermittelten Gebäudemaße (Wand- und Firsthöhen, Höhenlinien etc. ...)“.</p>
<p><b>6.</b> Wie ist die Aussage im 9. Absatz der Begründung zu verstehen, dass die Änderung positiv hinsichtlich des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten ist ?</p> <p><b>7.</b> Die tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhen sind aus 2.7 in Verbindung mit 2.12 und 2.13 nicht erkennbar. Wie sind in diesem Zusammenhang Abgrabungen zu beurteilen ?</p> <p>Wir bitten um Prüfung und empfehlen die max. zulässigen Wandhöhen von der Geländeoberfläche bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut zu regeln.</p> <p><b>8.</b> Welcher Unterschied besteht zwischen 2.12 und 2.13 ? Das Planzeichen „Höhenkote“ ohne Buchstabenergänzung, wie im Planteil verwendet, taucht nicht im Festsetzungskatalog auf.</p> <p><b>9.</b> Wir empfehlen, den Bauherren die Wahl der FFB OK zu überlassen.</p> <p><u>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</u></p>	<p>Zu 6.: Die Änderung des Bebauungsplans ist deshalb letztlich auch positiv hinsichtlich des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten, da sie dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung entspricht, ein bestehendes Wohnhaus durch die geringe Außenwanderhöhung in seiner Nutzung nachhaltig sichert, Leerstände verhindert und dadurch die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Begründung wird noch redaktionell hierzu ergänzt.</p> <p>Zu 7.: Durch die Festlegung der max. zulässigen Außenwandhöhen auf m üNN und des Geländes bzw. der Höheneinstellung des Gebäudes ist eindeutig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach den textlichen Festsetzungen der Ziff. C.1.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht zulässig. Eine geänderte Festlegung der Wandhöhen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundeigentümer nicht beabsichtigt, aber auch städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Zu 8. und 9.: Das Planzeichen 2.13 entfällt ersatzlos, da die Oberkante des Fertigfußbodens mit 592,24 m üNN, resultierend auf dem vermessenen Bestand, ausreicht.</p>

**Vorschlag zu den Beschlüssen:**

1.

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ einschließlich Begründung.**

2.

**„Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ in der Fassung vom 20.10.2014, redaktionell ergänzt am 21.04.2015 (= Datum der Sitzung), als Satzung und die Begründung hierzu.“**

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

Stand: 24.03.2015

R. Reiser / Karl

**Beschluss:**

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

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ einschließlich Begründung.**

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

***Beschluss 2: Satzungsbeschluss***

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ in der Fassung vom 20.10.2014, redaktionell ergänzt am 21.04.2015 (= Datum der Sitzung), als Satzung und die Begründung hierzu.**

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

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b "Parksiedlung Feldafing Süd III"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss**

**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 09.02.2015 mit Frist zum 27.02.2015 insgesamt 5 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 11.02.2015 bis zum 27.02.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**3 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Gemeinde Pöcking
- (4) Gemeinde Tutzing

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

- (2) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (3) Abwasserverband Starnberger See

**Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß v. 27.02.2015  
Az. 400V-94-2-42 a**

1.	Bezüglich unserer grundsätzlichen Bedenken wegen des Eingriffs in den Hangbereich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.07.2014.	Zu 1.: Der Gemeinderat hat diese Bedenken beschlussmäßig in der Sitzung vom 02.12.2014 abgewogen. Auf den Beschluss wird Bezug genommen.
2.	Das in der Planzeichenerklärung unter B.2 aufgeführte „WR“ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Sind hiermit die insgesamt drei weißen Flächen gemeint? Wie bereits in der o.g. Stellungnahme erläutert, halten wir die Festsetzung winziger „WR-Inseln“, teilweise inmitten der	Zu 2.: Durch die Verlagerung des Baufensters Garage bleibt das WR (= Reine Wohngebiet, Bauland) nur noch in dem bereits im bisherigen B-Plan festgesetzten Umfang unverändert. Die „weißen“ Flächen dienen der Zufahrt und

	<p>festgesetzten Grünfläche bzw. der privaten Eingrünungsfläche gemäß B.7, für nicht vertretbar, da eine solch kleine Fläche den städtebaulichen Charakter eines Baugebiets nicht erfüllen kann.</p> <p>Wir schlagen vor, die beiden weißen Flächen außerhalb des bestehenden WR stattdessen wie B.7 festzusetzen.</p>	<p>werden wie vorgeschlagen noch wie Planzeichen B.7 (= private Eingrünungsfläche) festgelegt. Im Text zu diesem Planzeichen ist hierzu festgelegt:</p> <p><i>„...die Zufahrt im Bereich der Grünfläche ist nur mit wassergebundenem Belag (Kies, Riesel) als "Parkweg" in der Mindestbreite zulässig. Versiegelungen mit Pflaster und Asphalt sind verboten.“</i></p>
3.	<p>Außerdem raten wir nachdrücklich davon ab, die Festsetzung „GR 200“ in den Änderungsbereich einzuschreiben. Nach derzeitiger Festsetzung könnte der Eigentümer in den überbaubaren Flächen des Änderungsbereichs eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> ausschöpfen, hätte jedoch über den Bestandsschutz hinaus kein Baurecht mehr im Bereich des bestehenden Gebäudes. Hierin sehen wir im Falle der Beibehaltung einen Abwägungsfehler.</p> <p>Zur Behebung des Problems empfehlen wir, das gesamte Baugrundstück in den Planumgriff aufzunehmen und die Festsetzung „GR 200“ (wie im Falle der benachbarten Grundstücke) erkennbar dem gesamten Baugrundstück zuzuordnen.</p>	<p>Zu 3.:</p> <p>Zur Rechtsklarheit wird der Geltungsbereich redaktionell auf das gesamte Baugrundstück Fl.Nr. 227/11 (später noch geteilt; Hs.Nrn. 41, 41a) ausgedehnt und die darin enthaltenen Festsetzungen <u>nachrichtlich</u> übernommen.</p>
4.	<p>Wir empfehlen, die wasserdurchlässige Befestigung gemäß B.3 als verbindliche Festsetzung und nicht lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</u></p>	<p>Zu 4.:</p> <p>In Ziff. B.3 entfällt im 2. Teil des Textes das Wort „Hinweis“.</p>

**2. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 25.02.2015  
Az.: 1.1.06-20.110 / HT**

1.	<p><b>Veranlassung</b></p> <p>Der Antragsteller will eine rückwärtige Erschließung über die Flurnummern</p>	
----	---	--

<p>2.</p>	<p>229/8 sowie 229/9 realisieren.</p> <p>Das geplante Gebiet liegt rückwärtig der Thurn-und-Taxis-Straße.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Die Gemeinde Feldafing unterhält über den Abwasserverband Starnberger See ihre Abwasserentsorgung größtenteils im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt.</p> <p>Das Trennsystem der Gemeinde Feldafing entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans liegt ein Schmutzwasserkanal sowie ein Niederschlagswasserkanal des AV Starnberger See.</p> <p>Grundsätzlich besteht Einvernehmen mit dem Vorhaben.</p> <p>Es ist dem AV Starnberger See der Baubeginn mindestens 4 Wochen vorab anzuzeigen. Eine interne Beweissicherung behalten wir uns vor. Es ist darauf zu achten, dass jegliche Beschädigungen an Bauwerken des AV Starnberger See vermieden werden. Sollten trotzdem Beschädigungen entstehen, müssen diese sofort beim AV Starnberger See gemeldet werden.</p>	<p>Zu 1 und 2.:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p>
-----------	--	---

**Vorschlag zu den Beschlüssen:**

1.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“ einschließlich Begründung.

2.

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“ in der Fassung vom 12.03.2014, geändert 02.12.2014 / 24.03.2015, redaktionell ergänzt am 21.04.2015 (= Datum der Sitzung), als Satzung und die Begründung hierzu.“**

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

Stand: 24.03.2015

R. Reiser / Karl

### **Beschlüsse:**

#### ***1. Beschluss Abwägung Stellungnahmen / Billigung***

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“ einschließlich Begründung.**

#### ***2. Beschluss Satzung***

**Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b „Parksiedlung Feldafing Süd III“ in der Fassung vom 12.03.2014, geändert 02.12.2014 / 24.03.2015, redaktionell ergänzt am 21.04.2015 (=Datum der Sitzung) als Satzung und die Begründung hierzu.**

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

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4      4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg / Trendelstraße";  
Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2015**

### **Sachverhalt:**

#### **1. Ergänzung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ahornweg / Trendelstraße im

vereinfachten Verfahren beschlossen. Die Praxis hat gezeigt, dass das vereinfachte Verfahren bei der öffentlichen Auslegung oftmals kritisch gesehen wird. Das Städtebaubüro Reiser hat deshalb empfohlen, vorstehende Bauleitplanung auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB durchzuführen. Hier wird ausdrücklich festgestellt, dass bei der Aufstellung des Be

bauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen ist, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.

Von Teilen des Gremiums wurden in der anschließenden Diskussion Bedenken geäußert, dass es zur Normalität werden könnte, dass durch das Zusammenlegung von Baufenstern immer größere Neubauten entstehen und dadurch die Ortscharakteristik nicht mehr gewahrt wird. Man solle vielmehr das grundlegende Vorgehen bei Bebauungsplanänderungen nochmals überdenken. Die Verwaltung bestätigt nochmals, dass in diesem Falle durch das Zusammenlegen zweier Baufenster die Gesamtgrundfläche nicht vermehrt wird, sondern genau den Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht. 3. Bgm. Himmelstoß stellt auch klar, dass der Beschluss zur 4. Änderung bereits in der Sitzung vom 03.02.2015 mit den gleichen Vorgaben einstimmig gefasst wurde. Der heutige Tagesordnungspunkt bezieht sich lediglich auf die Umstellung des Verfahrens.

## **2. Billigung des Planentwurfs**

Mit dem Antragsteller wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen. Vom Städtebaubüro Reiser wurde vorliegender Planentwurf nebst Begründung auf der Grundlage des Beschlusses vom 03.02.2015 gefertigt und entspricht diesem vollumfänglich.

### **Beschluss:**

#### **Beschluss 1: Ergänzung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Aufstellungs / Änderungsbeschluss vom 03.02.2015 dahingehend zu ergänzen, dass für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt wird.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>5</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

#### **Beschluss 2: Billigung des Planentwurfs**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung v. 18.03.2015 und die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren, Information der Öffentlichkeit über die wesentlichen Planungsziele mit anschließender öffentlicher Auslegung auf die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
------------------	----------

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

---

---

**TOP 5 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße";  
Änderungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Für den Planbereich Wankstr. 8, Fl.Nr. 470/13 liegt der Gemeinde ein Antrag der Grundeigentümerin vor, an der östlichen Seite des Bestandsgebäudes eine Terrassenüberdachung zu errichten. Durch die Konstruktion wird das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster um 1,52 m auf einer Länge von 7,96 m überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher zwei Änderungsverfahren durchgeführt, zuletzt im Jahre 2012 wegen der Errichtung eines Wintergartens auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 470/14. Für die Realisierung der Überdachung ist die erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße“ im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.  
Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

---

---

**TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Höhenbergstraße, Fl.Nr. 324 und  
320; Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens**

**Sachverhalt:**

Bauamtsleiterin Frau Spreen erläutert in Umrissen die Historie zur Einleitung einer Bauleitplanung für den Bereich Villa Carl, Höhenbergstraße. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 05.05.2009 gefasst. Dem Gemeinderat lagen 3 Studien zur Bebauung eines Teilbereichs des denkmalgeschützten Areals (Bodendenkmal) vor. Der Gemeinderat hat seinerzeit für die Studie 1 und einer Bebauung im nordöstlichen Teil an der Höhenbergstraße hinter der „Villa Pfister“ plädiert. Mehrere Gespräche zwischen dem Städtebaubüro Reiser und dem Amt für Denkmalpflege hatten erkennen lassen, dass von Seiten des Amtes kein Baurecht in Aussicht gestellt werde. Das Verfahren hat bis zum Frühjahr 2015 deshalb geruht.

Im Gremium wird zunächst festgehalten, dass es sich bei der „Villa Carl“ um eines der schönsten Ensembles am Starnberger See handelt. Es sei in jedem Fall wünschenswert, der Familie die Möglichkeit offen zu halten, das Areal zu erhalten und es nicht an einem hochpotenten Investor veräußern zu müssen.

Die Eigentümer der Villa wollen das Verfahren wegen eines bevorstehenden Erbschaftsausgleichs wieder aufnehmen. Hierbei soll die frühere Studie 1 wieder aufgegriffen werden und auf dem nordöstlichen Teil ein mehrstöckiges Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen, was von Teilen des Gremiums in der Diskussion äußerst kritisch gesehen wurde. In einer Stellungnahme des LRA Starnbergs, wird ein mögliches Baurecht auf dem Anwesen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dies kann abschließend nur im Rahmen einer Bauleitplanung geklärt werden. Angesichts der äußerst kritischen Positionierung des Landesamts für Denkmalpflege lässt sich eine rechtliches „Restrisiko“ selbst bei guter Begründung kaum vermeiden.

Das Städtebaubüro Reiser steht der Fortführung der Bauleitplanung aus Gründen des Denkmalschutzes ebenfalls kritisch gegenüber.

3. Bgm. Himmelstoß befürchtet, dass durch die Fortführung der Bauleitplanung der Gemeinde erhebliche Nachteile entstehen könnten.

Nachdem der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss auf Grund des komplexen Sachverhalts und fehlender Grundlagen von einer Beschlussfassung absehen möchte wird von GRin Schultheiß folgender Antrag zur Geschäftsordnung gestellt:

*„Aufgrund des komplexen Sachverhalts kann eine Beurteilung und Beschlussfassung in der heutigen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses nicht erfolgen. Der TOP Nr. 6 „Bebauungsplan Nr. 60 Villa Carl“ wird auf eine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats vertagt, im Vorfeld zur Sitzung soll eine Ortsbesichtigung stattfinden“.*

Dritter Bgm. Himmelstoß bittet über diesen Antrag abzustimmen.

### **Beschluss:**

*„Aufgrund des komplexen Sachverhalts kann eine Beurteilung in der heutigen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses nicht erfolgen. Der TOP „Bebauungsplan Nr. 60, Villa Carl“ wird auf eine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats vertagt,“ im Vorfeld zur Sitzung soll eine Ortsbesichtigung stattfinden“.*

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit 4  
Wohneinheiten, Alte Traubinger Str. 6 d, Fl.Nr. 1091**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Baukörpers mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1091, Alte Traubinger Str. 6 d. Das Vorhaben hat die Abmessungen 19,69 m x 12,00 m und besteht aus EG, 1. OG und DG als Nichtvollgeschoss. Es liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Garatshausen Nord“ vom 18.11.1997. Nach § 2 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB. Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 05.08.2014 (40-V-2014-73-6) dem Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung der Fl.Nr. 1091 mit den o.g. Grundmaßen zugestimmt.

Die vorliegende Planung für das Wohngebäude orientiert sich an der Eingabeplanung aus dem Vorbescheid in Grundmaß und Geschossigkeit. Das Vorhaben fügt sich nach Art, Maß und Nutzen und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Flächen für Carports und Stellplätze sind jedoch in Richtung Osten zur St 2063 verschoben. Durch diese veränderte Situierung kann deshalb die Grenze der Ortsabrundungs-satzung = die Grenzen der Anbauverbotszone deutlich nicht eingehalten werden. Die Flächen liegen komplett in der Anbauverbotszone.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. April 2014 einem Antrag auf Vorbescheid auf dem Nachbargrundstück 1088/15 aus selben Grund das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Da die Anbauverbotszone an Staatsstraßen bei 20 m liegt (Art. 23 und 24 BayStrWG), wäre vom Antragsteller mit dem Straßenbauamt Weilheim abzustimmen, ob eine Reduzierung dieses Abstandes aufgrund der Tatsache, dass es sich um kein Hauptgebäude, sondern lediglich um Stellplätze / Carports handelt, in Betracht kommt. Die Grenze der Anbauverbotszone wäre entsprechend anzupassen.

### **Beschluss:**

Zu vorliegender Planung kann das gemeindliche Einvernehmen derzeit nicht erteilt werden, da die Flächen für Carports /Stellplätze sich innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur Staatstraße 2063 befinden.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 8      Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Rat-Jung-Str. 18, Fl.Nr. 316**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 316, Rat-Jung-Str. 18. In der Sitzung vom 07.10.2014 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zum Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die seinerzeitigen Maße betragen 10,58 m x 9,00 m bei einer Firsthöhe von 7,43 (EG + DG). Die nunmehr vorliegende Planung hat sich dem gegenüber geringfügig erhöht. Die Abmessungen betragen neu 12,08 m x 9,33 m. Die Wandhöhe liegt bei 5,75 m, die Firsthöhe bei 7,83 m.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und fügt sich nach Art, Maß, Nutzen und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 316, Rat-Jung-Str. 18.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 9      Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Speichers zu Wohnraum                  und Anbau einer Dachgaube; Wielinger Str. 8 c, Fl.Nr. 566/4**

### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen, auf Fl.Nr. 566/4 die Umnutzung zu Wohnzwecken im bisher ungenutzten Speicher. Entstehen soll ein Fitness/Ruheraum, ein Büro sowie ein Lager. Zur besseren Belichtung ist die Errichtung einer untergeordneten Dachgaube an der Süd/West-Seite des Bestandsgebäudes mit einer Breite von 2,60 m, die städtebaulich kaum zum Tragen, kommt vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung des Speichers in Wohnraum sowie zum Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Wielinger Str. 8 c, Fl.Nr. 566/4.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 10     Antrag auf Baugenehmigung; Wohnraumerweiterung im Bereich der im                  Haus integrierten Garage zu einem Kinderzimmer; Jahnstr. 9, Fl.Nr. 442/5**

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant, im EG des Anwesens durch die Umnutzung einer im Haus integrierten Garage zusätzlichen Wohnraum (Kinderzimmer) von ca. 17,80 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Der verlorene Garagenstellplatz kann auf der Nordseite vor dem Bestandsgebäude nachgewiesen werden. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung einer im Haus integrierten Garage in Wohnraum.

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

---

---

**TOP 11 Antrag auf Vorbescheid; Ausbau einer Wohnung mit Errichtung eines Treppenaufganges und eines Quergiebels; Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen die Ausweisung einer weiteren Wohnung in der ungenutzten Scheune im 1. OG sowie DG des Bestandsgebäudes Weylerstr. 1, Fl.Nr. 1031. Die Erreichbarkeit der neuen Wohneinheit soll über eine separate Außentreppe an der Ostseite gewährleisten.

Zudem ist an der Südseite ein weiterer Quergiebel mit Satteldach für den beantragten neuen Wohnbereich vorgesehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

GRin Klug äußert die Bitte, dass bei der Ausführung nach Möglichkeit auf die Beibehaltung der Holztafelung geachtet wird um den landhaustypischen Stil zu wahren.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Umbau der ungenutzten Scheune sowie des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit. Ebenso erteilt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe an der Ostseite sowie eines Quergiebels an der Südseite des Bestandsgebäudes.

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

---

---

**TOP 12 Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz;**

---

---

**Sanierung und Wiederherstellung der historischen Zaun- und Toranlage;  
Seestr. 4, Villa Maffei**

**Sachverhalt:**

Die Betonsockel und Zaunsäulen an der historischen Zaun- und Toranlage am Bau-denkmal Seestraße 4 sind zum großen Teil stark verwittert und gerissen. Die dekorativen Abdecksteine fehlen mit einer Ausnahme ganz oder teilweise. Ein Teil des Beton-sockels muss auf einer Länge von ca. 2-3 m komplett ersetzt werden. Für die Durchführung der Arbeiten ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich.

**Beschluss:**

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Bedenken, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

---

---

**TOP 13 Bekanntgaben / Sonstiges**

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen      Hans Karl

Roger Himmelstoß