



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 20.10.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18.00 Uhr (Ortsbegehung)
18.35 Uhr (Sitzung)

Ende: 19.05 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Hans Karl

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2015
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld;
Ergänzung zum Änderungsbeschluss und Billigungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 73 "Schloss Thurn und Taxis";
Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2013 und Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses; Johann-Biersack-Str. 7,
Fl.Nr. 14
5. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2015**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.10.2015 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 6 für
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld;
Ergänzung zum Änderungsbeschluss und Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 03.03.2015 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ beschlossen. Für die 1. Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt. Nach den gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB bleibt der Umweltbericht unverändert. Allerdings ist der Eingriff aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung nicht größer als beim Ausgangsbauungsplans, im Gegenteil: Durch das Abrücken vom zu renaturierenden Katzensgraben und der Zurücknahme der Baumassen in diesem Bereich durch größeren Abstand ergibt sich für Naturschutzmaßnahmen ein größerer Spielraum. Die früher ermittelten Ausgleichsflächen bleiben unberührt durch die 1. Änderung. Die 1. Änderung ersetzt im Änderungsbereich nach Inkrafttreten den bisherigen Bebauungsplan „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ hinsichtlich Teil-Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen. Die Begründung der 1. Änderung ergänzt die bisherige und bildet mit der Begründung zum Ausgangs-Bebauungsplans ein Gesamtes. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dazu ist der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss noch zu ergänzen.

Folgende wesentliche Neuerungen werden in der 1. Änderung berücksichtigt:

- Der Geltungsbereich umfasst neben den Fl.Nrn. 935, 935/2, 936, 937 und 938 auch die Flächen des Katzensgrabens, da sich hier Wechselwirkungen wegen der Hochwasserfreilegung und der Renaturierung des Katzensgrabens ergeben. Im Übrigen reicht das zukünftige Betriebsgrundstück bis an den derzeitigen unrenaturierten Katzensgraben heran; Teilflächen der genannten Flurnummern sind daher für die Renaturierung zwingend erforderlich. Dies muss ggf. in den Plänen des wasserrechtlichen Verfahrens und dann im aufzustellenden Freiflächengestaltungsplan einschließlich der grünordnerischen und wasserrechtlichen Festsetzungen beachtet und vor allem umgesetzt werden.
- Für das geplante erforderliche Baugrundstück müssen dies derzeitigen Teilflächen unter Einbeziehung des bisherigen landwirtschaftlichen Weges zusammengefasst werden; dieses entstehende größere Baugrundstück umfasst dann zwischen ca. 7.600 – 8.544 qm, je nach Hinzurechnung der Grün- und Freihalteflächen in Verbindung mit den Erfordernissen der Renaturierung des Katzensgrabens.

- Die Wendehammererschließung entfällt insgesamt und wird weitgehend in das Betriebsgrundstück einbezogen. Damit werden die Erschließungskosten deutlich geringer und es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.
- Der geplante Wassergraben zur Abfangung wild abfließenden Wassers aus den südlich höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird beibehalten und zum Katzensgraben geführt.
- Der landwirtschaftliche Weg wird auf die Südseite des größeren Gewerbegrundstücks verlegt und im Norden anschließend mit Grünsaum und Baumreihe zur Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes angeordnet.
- Bei der Neutrassierung der alten Wielinger Straße entsteht zwischen Gebäude und Straße eine ausreichend breite Grünfläche mit einer Reihe aus heimischen Laubbäumen, die das Ortsbild des Weilers Wieling Qualität voll bereichern wird.
- Die Baugrenzen werden für das Betriebsgrundstück zusammengefasst, um das geplante größere Gewerbegebäude zu ermöglichen. Vorteil trotz der Großmaßstäblichkeit des Gewerbebaus ist seine differenzierte Gliederung. Unerlässlich ist aber die intensive Randeingrünung, damit der am Ortsrand liegende Gewerbebau städtebaulich integriert und landschaftsplanerisch eingebunden werden kann.
- Die Lage der Stellplätze im Osten schafft den erforderlichen Freiraum für den Katzensgraben. Dieser kann mäandrierend in die Grünflächen des Betriebsgrundstückes einbezogen werden und steigert die Freiraumqualität der Anlage, insbesondere des Verwaltungsbaus im Norden mit Orientierung zum renaturierten Grünraum des Gewässers.
- Die Wandhöhen werden entsprechend der geplanten Anlage mit geringem Spielraum mit 11,50 m Wandhöhe und 14,50 m Firsthöhe für das dreigeschossige Verwaltungsgebäude, und mit 10,50 m Wandhöhe und 11,50 m Firsthöhe für die eingeschossigen Hochregal Lagerhallen festgelegt. Alle Maße werden dann auf m üNN festgelegt, so dass die zulässige Abgrabung von ca. 1 m im Bereich des Ladehofes machbar ist.
- Anpassung der geplanten Höhenlage des Gewerbegebietes mit leichtem Gefälle zum Parkplatz und zum Katzensgraben hin.

Bgm. Sontheim weist darauf hin, dass laut vorliegender Planung die östlich des Bau-gebiets gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 949, 951, 952, und 953 nicht erschlossen sind, da der bisherige landwirtschaftliche Weg durch Zusammenlegung der Grundstücke entfällt. Der nach Süden verlegte landwirtschaftliche Weg muss durch einen Stich nach Norden die Erschließung dieser Grundstücke sicherstellen. Die Planzeichnung wird noch entsprechend angepasst.

GRin Schlutheiß ist von Wielinger Bürgern zur Information über die Bebauungsplanänderung aufgefordert worden. Bgm. Sontheim sichert eine Ortsteilver-sammlung in Wieling zu, wenn das Gremium die Entwurfsplanung billigt.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1: Ergänzung des Änderungs- / Aufstellungsbeschlusses

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing beschließt den Aufstellungs- / Änderungsbeschluss vom 03.03.2015 dahingehend zu ergänzen, dass für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt wird.

Der Umgriff der 1. Änderung liegt östlich der alten Wielinger Straße und dem Katzen-graben in Wieling; der genaue Umgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2015 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.

Beschluss:

Beschluss 1: Ergänzung des Änderungs- / Aufstellungsbeschlusses

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing beschließt den Aufstellungs- / Änderungsbeschluss vom 03.03.2015 dahingehend zu ergänzen, dass für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt wird.

Der Umgriff der 1. Änderung liegt östlich der alten Wielinger Straße und dem Katzen-graben in Wieling; der genaue Umgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	1

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2015 und die Begründung hierzu.

Der auf die Südseite des geplanten Gewerbegebiets verlegte Wirtschaftsweg ist in der Planzeichnung in Richtung Norden so zu verlängern und festzusetzen, dass die Erschließung der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 949, 951, 952, 953 sichergestellt ist.

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.

Anwesend:	6
------------------	----------

Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 73 "Schloss Thurn und Taxis";
Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2013 und
Billigungsbeschluss**

Sachverhalt

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 für das Gebiet „Schloß Thurn- und Taxis / Gästehaus“ in Garatshausen wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Grund hierfür ist, dass in diesem Bereich bereits ein erheblicher Baubestand vorhanden ist, der aber aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und seiner für heutige Wohnverhältnisse ungenügenden Raumhöhen abgebrochen werden soll. In diesem Bereich soll dann ein Ersatzbau errichtet werden, wobei der Standort etwas verändert wird. Aufgrund der Erschließungsproblematik und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zusammen mit einem sinnvollen Stellplatzkonzept auch für das historische denkmalgeschützte Schloß ist ein geringes Abrücken vom „Rundbau“ des Kreisaltenheims zweckmäßig.

Um das Orts- und Landschaftsbild zu schonen, insbesondere wegen des denkmalgeschützten Schlosses und des Landschaftsschutzgebietes, werden die Stellplätze weitgehend in einer Tiefgarage, die teilweise unter dem Neubau liegen wird, untergebracht. Flächen, die nicht unter Gebäuden liegen, sollen begrünt werden. Die Situierung des Ersatzbaues soll so erfolgen, dass der erhaltenswerte Baubestand nicht nennenswert beeinträchtigt wird. Damit können auch die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet minimiert werden. Die Zweckbestimmung des Landschaftsschutzgebietes wird damit bei genauer Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Daher wird das Planinstrument des § 13a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingesetzt, da die vorrangige Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit einem Wohngebäude den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Die Eingriffe sind gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB zulässig. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB). Im Vorfeld wurde auch die Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 4 Ziff. 2, letzter Absatz BauGB (*„Ersatzbau zur Wahrung der Kulturlandschaft“*) diskutiert.

Die geplanten Bauflächen liegen in direktem Anschluss an eine Gemeinbedarfsfläche. Der Abstand zum Rundbau des Kreisaltenheims ist gering, so dass der Ersatzbau noch den baulichen Zusammenhang mit dem Baubestand wahrt. Fehlentwicklungen, z.B. weitere Gebäude sind ausgeschlossen im Bebauungsplan und auch nicht zu befürchten. Die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7.b) genannten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch den Ersatzbau mit dem geringen Abrücken nicht betroffen.

Um eine möglichst große Sicherheit auch auf die Baugestaltung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes direkt am See zu erhalten, und die Maßnahme bereits im Vorfeld mit den verschiedenen Behörden auch gestalterisch abzustimmen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12 i.V. mit 13a BauGB) gewählt. Damit kann bereits auf der Ebene des Bebauungsplans das Hochbauprojekt in seiner Gesamtgestaltung dargestellt werden, und dieses Projekt wird Teil des V+E-Planes, durchläuft das Bauleitplanverfahren und wird verbindlich mit dem Durchführungsvertrag und dem Satzungsbeschluss festgelegt. Wird das Projekt nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist und nicht wie im Objektplan dargestellt, umgesetzt, so entfällt das gewährte Baurecht wieder mit der Folge, dass der Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans greift.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2013 „Schloss Thurn und Taxis“ dahingehend zu ergänzen, dass der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (bestehend aus Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB aufgestellt und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes und ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt östlich des Kreisaltenheims und dem in Garatshausen am Starnberger See, nördlich des Schlosses Thurn- und Taxis; der genaue Umgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schloss Thurn und Taxis / Gästehaus“ einschließlich Vorhabens- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung v. 20.10.2015 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.

Beschluss:

Beschluss 1: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2013 „Schloss Thurn und Taxis“ dahingehend zu ergänzen, dass der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (bestehend aus Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB aufgestellt und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes und ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt östlich des Kreisaltenheims und dem in Garatshausen am Starnberger See, nördlich des Schlosses Thurn- und Taxis; der genaue Umgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

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

Beschluss 2: Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schloss Thurn und Taxis / Gästehaus“ einschließlich Vorhabens- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung v. 20.10.2015 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.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses; Johann-Biersack-Str. 7, Fl.Nr. 14

Sachverhalt:

Der Antragsteller sieht den Abbruch des Bestandsgebäudes an der Johann-Biersack-Straße vor. An gleicher Stelle soll ein 2-Familienhaus mit 4 Stellplätzen entstehen. Das Grundstück Fl.Nr. 14 ist dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der bestehenden Topographie betragen die Wandhöhe 6,80 m und 8,90 m bergseitig und 9,56 und 6,80 talseitig. Die Firsthöhe beträgt 10,40 m talseitig und 9,56 bergseitig. Das Wohnhaus hat ein asymmetrisches Satteldach mit 24° und 28° Dachneigung. Das Gebäude besteht aus UG, EG, OG und DG, wobei das UG aufgrund der Geländetopographie kein Vollgeschoss ist. Im DG ist auf der straßenabgewandten, östlichen Gebäudeseite zur besseren Belichtung ein Dacheinschnitt vorgesehen, der städtebaulich nicht zum Tragen kommt. Insgesamt sieht die Planung eine Grundfläche von 103 m² vor, dies entspricht einer GRZ von 0,24. Zur Unterbringung der KFZ sind 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Umgebungsbebauung in der Johann-Biersack-Straße / Bahnhofstraße zeigt in der beiliegenden Fotodokumentation Firsthöhen die zwischen 10,50 m und 14,80 m liegen. Der Bereich ist geprägt durch Mehrfamilienhäusern und zwei Gewerbebetrieben mit größeren Hallenbauten. Die GRZ und GFZ der umliegenden Bebauung betragen im gewerblichen genutzten Bereich zwischen GRZ 0,17 und 0,34, GFZ zwischen 0,34 und 0,68, im privat genutzten Bereich (Mehrfamilienhäuser) GRZ zwischen 0,28 und 0,33, GFZ zwischen 0,36 und 0,8

Das Gebäude mit einer GRZ von 0,24 und GFZ von 0,63 fügt sich nach Maß, Nutzung und Kubatur in die umliegende Bebauung ein, so dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Zu diesem TOP findet vorab eine Ortsbegehung statt.

Das Vorhaben wird vom Gremium bezüglich seiner ungewöhnlichen Architektur sehr kritisch gesehen, auch wenn es hinsichtlich der Kubatur und der überbauten Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Insbesondere die asymmetrisch angeordneten Fenster finden nicht die Zustimmung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Bgm. Sontheim empfiehlt dem Vertreter des Planungsbüros, Herrn Wiesler, die Planung nochmal zu überdenken und Elemente aus der umliegenden Bebauung in das Projekt mit aufzunehmen.

Sinnvoll wäre es, wenn der vorliegende Bauantrag auch aus Gründen der Fristenwahrung zurückgezogen würde, da ansonsten am 09.11.2015 eine weitere Bauausschusssitzung stattfinden wird, in der dann ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit anschließender Veränderungssperre beraten wird.

Das Gremium zeigt sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Beschluss:

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Hans Karl

Genehmigt:

Bernhard Sontheim