



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 01.12.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.10.2015
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Villa Carl"; Beratung und Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 670 und 954 in Wieling, Gemarkung Feldafing
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau des Benedictus Krankenhaus Feldafing; Tutzinger Straße, Fl.Nr 215/4
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen; Pschorrstraße 27, Fl.Nr. 235/10 u. 235/9
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 4 Wohneinheiten mit Stellplätzen; Alte Traubinger Str. 6 d, Fl.Nr. 1091
7. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Zweifamilienhauses, Johann-Biersack-Str. 7, Fl.Nr. 14
8. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses; Wielinger Straße 21, Fl.Nr. 535
9. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Mehrfamilienhauses (4 WE); Änderung Geländeabgrabung zur Errichtung von Winkelstützelementen; Wieling 16a, Fl.Nr. 733/8
10. Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Johann-Biersack-Str. 23, Fl.Nr. 559
11. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Mehrgenerationenhauses; Jahnstraße 11, Fl.Nr. 440/2
12. Bauvoranfrage; Neubau einer Doppelvilla, Bahnhofstraße 24b, Fl.Nr. 88/2/T
13. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben" Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11
14. Bekanntgaben / Sonstiges



Andere Gemeinderäte finden den Entwurf als sehr gelungen, da hier im Besonderen auf die Sichtbeziehung zur Villa und auch die bestehenden Architektur der umliegenden Bebauung Rücksicht genommen wurde.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 23.11.2015 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:** 7  
**Für den Beschluss:** 4  
**Gegen den Beschluss:** 3

---

---

### **TOP 3 Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Fl.Nr. 670 und 954 in Wieling, Gemarkung Feldafing**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 06.10.2015 hat der Gemeinderat über einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern auf der Fl.Nr. 954 und ein Wohnhaus auf der Fl.Nr. 670 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Starnberg kam nach eingehender Prüfung zu der Auffassung, dass die Gemeinde für den Bereich zur Klarstellung des Baurechts eine Einbeziehungssatzung aufstellen sollte.

Der Grundstückseigentümer beantragt für die Grundstücke Fl.Nrn. 640 und 954 eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt für den Bereich Wieling Fl.Nr. 670 und 954 sowie Umgriff (siehe Lageplan) eine Klarstellung und Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 aufzustellen.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4     Antrag auf Baugenehmigung; Neubau des Benedictus Krankenhaus  
Feldafing; Tutzingener Straße, Fl.Nr 215/4**

**Sachverhalt:**

Die bestehende Benedictus Klinik Feldafing beantragt den Neubau eines Krankenhauses auf einer Teilfläche der ehemaligen Fernmeldeschule.

Für die Umsetzung der Maßnahme wurde von der Gemeinde der Bebauungsplan Nr. 71 „Artemed Klinik“ aufgestellt. In der Sitzung am 17.11.2015 wurde die Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB. Die Erklärung des Antragstellers nach §33 BauGB (Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen der Bauleitplanung für sich und seine Rechtsnachfolger) liegt vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag unter der Voraussetzung, dass die Ziele der Bauleitplanung eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist. Eine Stellungnahme des Abwasserverbandes liegt der Gemeinde noch nicht vor.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit  
Garagen; Pschorrstraße 27, Fl.Nr. 235/10 u. 235/9**

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Zwischen Pschorrstraße und Trendelstraße II“, der sich derzeit in Aufstellung befindet und für den eine Veränderungssperre erlassen wurde. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als locker bebaute stark durchgrünte Baufläche und als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt.

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Pschorrstraße 27 Fl.Nr. 235/10 ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Zudem soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 235/9 eine weitere Garage mit drei Stellplätzen entstehen, deren Zufahrt über die Trendelstraße erfolgt. Die Doppelgarage wird von der Pschorrstraße angefahren.

Die überbaute Grundfläche beträgt 257,97 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche 381,97 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung, dass die Fl.Nrn. 235/10 und 235/9 verschmolzen werden beträgt die GRZ 0,13 und die GFZ 0,19. Insgesamt sind zwei Vollgeschosse geplant, das Kellergeschoss ist an der Ost-, Süd- und Nordseite in Teilbereichen freigestellt. Die Wandhöhe an der Westseite (Pschorrstraße) beträgt 6,70 m und die Firsthöhe 8,87m. An der Hangseite (Ostseite) beträgt die Wandhöhe 9,77 m und die Firsthöhe 11,94 m.

Die auf Fl.Nr. 235/9 geplante Garage hat eine Firsthöhe von 4,01 m und eine Wandhöhe von 2,92 m. Die überbaute Grundfläche beträgt 54 m<sup>2</sup>.

Von dem Eigentümer des Grundstücks wurde bereits im Mai ein Bauantrag eingereicht, der vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss abgelehnt wurde. In dem neueingereichten Bauantrag wurde unter anderem die Fassade neugestaltet, auf die Belvedere verzichtet und die Dachform geändert.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Für das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 235/6 wurde bereits ein Wohngebäude in 2014 vom Landratsamt Starnberg genehmigt mit einer Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> (GRZ 0,19) und Geschoßfläche 977,2 m<sup>2</sup> (GFZ 0,43), die Wandhöhe beträgt an der Nord Westseite (Pschorrstraße) 8,80 m und Süd Ostseite 11 m, die Firsthöhe beträgt 15,60 m.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und bereits genehmigten Gebäuden fügt sich das Zweifamilienwohnhaus nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche ein.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden. Im vorliegenden Fall steht ein überwiegend öffentliches Interesse nicht entgegen.

Aus Sicht der Verwaltung erfüllt der vorliegende Bauantrag die Ziele der Bauleitplanung.

Der Bauausschuss begrüßt den überarbeiteten Entwurf.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Pschorrstraße 27 Fl.Nr. 235/10 und 235/9.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 4 Wohneinheiten mit  
Stellplätzen; 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 19,69m 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. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. 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. Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid, der eine Dachneigung von 25° vorsah, soll die Dachneigung (Satteldach) gemäß vorliegendem Antrag 30° betragen.

Die Flächen für Carports und Stellplätze sind in Richtung Osten zur St 2063 verschoben. Durch diese Situierung kann deshalb die Grenze der Anbauverbotszone an Staatsstraßen nicht eingehalten werden.

Grundsätzlich liegt die Anbauverbotszone an Staatsstraßen bei 20 m (Art. 23 und 24 BayStrWG). Nach Rücksprache mit Herrn Eberle vom Staatlichen Bauamt Weilheim genügt ein Abstand von 3 m, da es sich um kein Hauptgebäude, sondern lediglich um Stellplätze handelt und zudem die Erschließung über die Alte Traubinger Straße erfolgt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag. Die Unterlagen werden über das LRA an das Staatliche Bauamt Weilheim zur Stellungnahme weitergeleitet. Auf die Bepflanzung entlang der St 2063 sollte verzichtet werden, da die vorgesehenen Bäume das Sichtdreieck an der Staatsstraße beeinträchtigen.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 5  
**Gegen den Beschluss:** 2

---

---

**TOP 7     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 m und 6,80 m talseitig. Die Firsthöhe beträgt 10,40 m talseitig und 9,56 m 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 m<sup>2</sup> 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.

Über den Bauantrag wurde schon mehrfach beraten. Der Antragsteller hat noch einmal die Fassade überarbeitet. Des Weiteren liegt folgende Stellungnahme von Herrn Schließer (Architekt Städteplaner) zu der Planung vor :

Das mit zwei und einem Dachgeschoss geplante Gebäude fügt sich u.E. nach §34 BauGB in die umliegende Bebauung ein.

Das Grundstück ist völlig ungewöhnlich geschnitten.

Ungewöhnliche Verhältnisse verlangen ungewöhnliche Lösungen: Das haben die Architekten mit einigem Geschick versucht und eine Lösung vorgelegt, die grundsätzlich überzeugt. Auch der zeitgemäße Gesamteindruck und die erkennbaren Details sprechen an. Vier Stellplätze sind nachgewiesen.

Wir bitten folgende zwei Punkte zu überprüfen und in einer Tektur nocheinmal vorzulegen:

1

Um das Gebäude straßenseitig etwas niedriger zu halten, sollte die Traufe auf die Dachhöhe des Dacheinschnittes gebracht werden (evtl. auch den First etwas niedriger).

2

In Bereich des Dacheinschnittes sollten die seitlichen „Dachreste“ entfallen und durch eine umlaufende (massive) Brüstung ersetzt werden.

Dipl. Ing.  
Hartmut Schließer  
Architekt und Stadtplaner

21.11.2015.

Die vorgenannten Punkte unter 1 und 2 werden vom Antragsteller berücksichtigt. Die Pläne werden entsprechend angepasst.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines 2-Familienhauses in der Johann-Biersack-Straße 7, Fl.Nr. 14, sofern die von Herrn Schließer vorgebrachten Punkte hinsichtlich der Gebäudehöhe und des Dacheinschnittes mit berücksichtigt wurden.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

---

---

### **TOP 8     Antrag auf Baugenehmigung; Anbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses; Wielinger Straße 21, Fl.Nr. 535**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Wielinger Straße 21, Fl.Nr. 535 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig wenn es sich nach Art Maß und der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Die Eigentümer planen, einen Anbau mit zwei Vollgeschossen an das bestehende Wohngebäude, zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit für die Familie.

Die Grundfläche des Anbaus beträgt 73,8 m<sup>2</sup>, somit erhöht sich die GRZ von 0,17 auf 0,26.

Der Anbau hat eine Wandhöhe von 6,51m. Auf dem Anbau soll eine Dachterrasse mit 32,85 m<sup>2</sup> entstehen. Es werden 5 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

An der Südseite des Bestandsgebäudes ist die Errichtung einer Wiederkehr mit einer Länge von 4,5 m geplant.

Der Anbau liegt im hinteren Grundstücksbereich und kommt städtebaulich nicht zu tragen. Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung weist eine GRZ von 0,10 bis 0,30 auf.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt für den vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 9** **TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Mehrfamilienhauses (4 WE); Änderung Geländeabgrabung zur Errichtung von Winkelstützelementen; Wieling 16a, Fl.Nr. 733/8**

**Sachverhalt:**

Mit Bescheid vom 05.12.2014 (40-B-2014-476-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit separater Unterkunft für Verwalter mit Tiefgarage genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde durch den Baukontrolleur des LRA Starnberg vor Ort festgestellt, dass auf dem Grundstück Geländeabgrabungen erfolgt sind und eine Winkelstützmauer errichtet wurde. Die Geländeänderung und Errichtung einer Winkelstützmauer waren nicht Bestandteil der Baugenehmigung und sollen jetzt mit dem vorliegenden Tekturantrag genehmigt werden. Der Bau wurde bis zur Klärung der Sachlage eingestellt.

Die Errichtung der Stützmauer wurde aufgrund der bestehenden Geländetopographie erforderlich. Das Grundstück liegt in einer starken Senke, sodass eine Stützmauer zur Hangsicherung erforderlich wurde. Die Stützmauer ist zwischen 0,80 m und 1,70 m hoch. Die Stützelemente wurden an die bestehende Hanglage angepasst.

Abgrabungen und Geländeaufschüttungen mit einer Grundfläche bis zu 500 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 2 m sind nach Art. 6 BayAbgrG und die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art 57 Abs.1 Nr. 7 a BayBO genehmigungsfrei.

In diesem Fall trifft diese Regelung nicht ganz zu, da die Abgrabung und Errichtung einer Stützmauer während einer noch laufenden Baumaßnahme erfolgten und die Ausführung nicht Bestandteil der Baugenehmigung war.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Regelungen in der BayBO und BayAbgfG kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen zu der Tektur erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Geländeabgrabungen zur Errichtung von Winkelstützelementen.

**Anwesend:** 7

**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage; Johann-Biersack-Str. 23, Fl.Nr. 559**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das auf dem Grundstück vorhandene ehemalige Wohnhaus von Lothar Günther Buchheim soll abgebrochen und stattdessen eine Wohnanlage errichtet werden.

Zurzeit wird vom Landesamt für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft geprüft. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen bis zur Sitzungsladung lagen noch keine Ergebnisse vor.

Vorgesehen sind auf dem Grundstück zwei durch ein Brückenelement verbundene Gebäude mit den Abmessungen von 31 m x 12 m und 12 m x 37 m, III Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach zu errichten.

In dem Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

Ist eine GR von 860 m<sup>2</sup> zulässig und eine GRZ von 0,25 zulässig?

Die Grundflächenzahl der umliegenden Bebauung liegt zwischen 0,12 und 0,29. Eine GRZ von 0,25 und GR von 860m<sup>2</sup> sind vertretbar.

Ist eine 3 geschossige Bauweise mit jeweils an 3 Seiten zurückgestaffelten Baukörpern zulässig?

Grundsätzlich wäre eine 3 geschossige Bauweise und auch ein zurückgestaffelter Baukörper vorstellbar.

Dürfen die Baukörper an den Außenseiten in Teilbereichen (bis zu 75 % der Gebäudelänge) 3-geschossig ausgeführt werden?

Siehe Antwort vorhergehende Frage.

Ist eine Bebauung mit 2 Baukörpern zulässig?

Ja

Sind die beiden Baukörper in den Abmessungen 31 m x 12 m und 37 m x 12 m zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung kann diese Frage mit Ja beantwortet werden, vorbehaltlich der noch ausstehenden bauordnungsrechtlichen Prüfung durch das LRA Starnberg.

Ist es zulässig, die Baukörper mit einem Brückenelement untereinander zu verbinden?

In wieweit der Brückenbau zulässig ist muss durch die Untere Bauaufsichtsbehörde beim LRA Starnberg rechtlich geklärt werden.

Ist die Anordnung der Tiefgarage zur Deckung der erforderlichen Stellplätze zulässig?

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Errichtung einer Tiefgarage, allerdings sollte dabei auf den bestehenden sehr alten und aus Sicht der Gemeinde zu erhaltenen Baumbestand Rücksicht genommen werden.

Sind die oberirdischen Besucher- und Behindertenstellplätze zulässig? Ja

Können die Baukörper aus ökologischen Gründen mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt werden.

Von der Gemeinde wird grundsätzlich die Umsetzung von ökologischen Aspekte begrüßt. Allerdings wäre ein Gebäude mit einem Flachdach für diesen Bereich eher atypisch.

Ist eine Außenwandhöhe von 9,75 m bezogen auf OK FFB Erdgeschoss zulässig?  
In der direkten Umgebung sind Gebäude mit einer Wandhöhe von 9 m talseitig und 7,50 m bergseitig vorhanden. Eine Wandhöhe von bis zu 9 m bezogen auf die OK natürliche Gelände wäre vertretbar.

Zu dem Bauvorhaben wurde vorab eine Einschätzung vom Kreisbauamt eingeholt und auch Herr Schließer (Städteplaner Architekt) hat eine kurze Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben.

#### Kreisbauamt Dr. Nell

Im unbeplanten Innenbereich bildet die vorhandene umliegende Bebauung den Maßstab des zulässigen. Im Umgriff des Grundstücks der Buchheim-Stiftung dürfte dies das große Gebäude auf Fl.Nr. 561/6 sein. Neue Gebäude, die wesentlich größer sind als dieses sind demnach bauplanungsrechtlich unzulässig.

In Vorbescheiden ist in der Regel keine Aussage über die Abstandsflächen enthalten. Wir weisen im Vorbescheid stets darauf hin, dass bei Bauantragsstellung die Abstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme Her Schließer:

Mit einem Neubau an dieser Stelle geht ein wichtiges Zeugnis der jüngeren Feldafinger Geschichte verloren und die Spuren einer ganz ungewöhnlichen Persönlichkeit werden vor Ort ausgelöscht. Alle Verantwortlichen müssen sich im Klaren sein, dass mit einem Abbruch der Villa und der Beseitigung des originalen Interieurs, im wahrsten Sinn des Wortes ein Gesamtkunstwerk von typisch Buchheimer Größe und Prägung unwiederbringlich verloren geht, das nicht nur materiell (wie es die Stiftung tut), sondern insbesondere auch immateriell zu bewerten ist. Sich darauf zu besinnen, ist noch möglich  
Grundsätzlich ist anzumerken, dass mit der gewählten Architektur ein städtebaulich prägendes Gebäude in der Ortsmitte entstehen soll. Unter der Voraussetzung, dass es sich um zwei Baukörper handelt fügen sich diese nach Art, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll ein.

Der Gemeinderat sieht den Abbruch des bestehenden Wohnhauses von Lothar Günther Buchheim sehr kritisch. Solange hier noch keine abschließende Entscheidung des Landesamtes für Denkmalpflege zu der Denkmaleigenschaft des Gebäudes vorliegt, sollte hier nicht voreilig über einen Abbruch und Neubau beraten werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erteilt, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage, sofern die vorgefassten Beschlüsse zu den Fragen mit berücksichtigt werden.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 0

**Gegen den Beschluss: 7**

**Der Antrag wurde abgelehnt !**

**Beschluss 2:**

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Kontakt zu treten und die denkmalschutzrechtliche Prüfung zu befürworten und zu unterstützen.

**Anwesend: 7**

**Für den Beschluss: 7**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 11 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Mehrgenerationenhauses;  
Jahnstraße 11, Fl.Nr. 440/2**

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.08.2015 den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses, Jahnstr. 11, Fl.Nr. 440/2 behandelt. Es wurde beschlossen, dass für die Punkte 1 - 4 des Fragenkatalogs das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt wird. Auf die Dachaufbauten -Punkte 5 und 6 des Fragenkatalogs- sollte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange verzichtet werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde zu den Fragen 5 (Ist ein Zwerchgiebel mit 4m Ansichtsbreite an der Westseite des Hauses zulässig) und 6 (Ist ein Zwerchgiebel mit 4 m Ansichtsbreite an der Ostseite des Hauses zulässig) nicht erteilt, da in der direkten Nachbarbebauung keine Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte vorhanden sind.

Das Landratsamt Starnberg zieht als nähere Umgebung nicht nur den direkten Umgriff des Baugrundstückes heran, sondern auch den erweiterten Umgriff. Somit befinden sich die Grundstücke Fl.Nr. 439/4 Jahnstraße 17 und Fl.Nr. 440/13 Jahnstraße 13, mit einem Quergiebel, auch in der näheren Umgebung.

Mit Schreiben vom 03.11.2015 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde und diese Entscheidung als rechtswidrig im Sinne des Art. 67 Abs. 1 BayBO angesehen wird.

Die Gemeinde wird gebeten erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden oder entscheidungsrelevante Gründe mitzuteilen, da ansonsten das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Punkten 5 und 6 des Fragenkatalogs.

**Anwesend: 7**

**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

**TOP 12 Bauvoranfrage; Neubau einer Doppelvilla, Bahnhofstraße 24b, Fl.Nr. 88/2/T**

**Sachverhalt:**

Aus dem Grundstück der sog. „Grünen Villa“ wird demnächst im südlichen Bereich ein Teilbereich herausgemessen. Der Bereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Der Bauwerber plant den Neubau einer Doppelvilla und möchte vorab die Bebaubarkeit des Grundstücks als Voranfrage in 2 Varianten klären.

Variante 1 ist durch ein aufgesetztes zurückversetztes Staffelgeschoss als gläsernes Belvedere gekennzeichnet. Das geplante Gebäude besteht aus 2 Vollgeschossen, einem zurückgesetzten Dachgeschoss und 2 Untergeschossen. An der Seite zur Bahnhofstraße beträgt die Wandhöhe 8,9m und die Firsthöhe 9,4m. Zum Starzenbach hin beträgt die Wandhöhe 15,7m.

Variante 2 weist ein Satteldach in ähnlicher Neigung und Ausrichtung wie bei der „grünen Villa“ auf. Es besteht aus 2 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und 2 Untergeschossen. An der Seite zur Bahnhofstraße beträgt die Wandhöhe 6,1 m und die Firsthöhe 10,1 m. Zum Starzenbach hin beträgt die Wandhöhe 12,8 m und die Firsthöhe 16,8m.

Bei beiden Varianten handelt es sich um einen Baukörper mit den Maßen 16,00 m x 12,00 m. Die Stellplätze werden seitlich des Baukörpers in Form einer zurückversetzten Garage und eines offenen Stellplatzes je Villenhälfte angeordnet.

Der Gehweg vor dem Anwesen verläuft auf dem Privatgrundstück. Der Bauwerber wäre im Falle einer weiteren Projektierung zur Abtretung einer Teilfläche auf Fl.Nr. 88 zugunsten einer öffentlichen Wegeverbindung bereit.

Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen für die Variante 2 der vorliegenden Bauvoranfrage in Aussicht.

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

---

---

**TOP 13 Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben" Siemensstraße 20, Fl.Nr. 215/11**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 215/11 befindet sich eine offensichtlich marode Eiche. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ ist diese Eiche als zu erhalten festgesetzt. Von der Baumpflegefirma Mühlmeier wurde nach Begutachtung unter anderem starker Pilzbefall mit deutlicher Fäuleerscheinung am Stammfuß festgestellt. Durch die Situierung des Baumes direkt an der Hauptzufahrt zum Bildungszentrum ist eine direkte Verkehrsgefährdung für Autofahrer und Fußgänger gegeben. Der Zustand des Baumes ist aus beiliegender Fotodokumentation ersichtlich. Für die Entfernung des Baumes ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Über Ersatzpflanzungen gibt es im Bebauungsplan keine Festsetzungen, jedoch soll angeregt werden als Ersatz einen Ersatzbaum, etwa Buche oder Weißtanne zu pflanzen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ zum Fällen einer Eiche. Als Ersatzpflanzung wird eine Buche oder eine Weißtanne angeregt.

**Anwesend: 7**  
**Für den Beschluss: 7**  
**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 14 Bekanntgaben / Sonstiges**

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim