



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.08.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:18 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Keltsch, Michael, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.07.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus - Bahnhofstr. 6, Fl-Nr. 20
3. Antrag auf Nutzungsänderung. Umnutzung eines Büros in eine Ferienwohnung - Am Kirchplatz 8, Fl-Nr: 70
4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes: Umstufung eines Teilbereiches des öffentlichen Feld- und Waldweges "Zum Roßstall" zur Ortsstraße
5. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.07.2024

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 16.07.2024 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	8	für
	0	gegen den Beschluss

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus - Bahnhofstr. 6, Fl-Nr. 20

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 20 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen. Bereits 2014 wurde eine Nutzungsänderung für diesen Gebäudeteil von einem Gewerbe in eine Wohneinheit beantragt und vom Landratsamt am 10.08.2016 genehmigt.

Der Antragsteller plant nun den Anbau an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses. Der Anbau bezieht sich auf ein weiteres Zimmer mit den Maßen 2,61 m x 4,00 m und einer Fläche von 8,51 m² sowie einen daran anschließenden Balkon mit den Maßen 1,50 m x 2,87 m und einer Fläche von 4,31 m².

Der Anbau erhöht die Grundfläche um insgesamt 14,75 m² auf 184,21 m² bzw. die Geschossfläche um 10,44 m² auf insgesamt 295 m².

Beide Anbauten werden auf Betonstelzen im Hang an den eingeschossigen Teil des Hauses errichtet. Das vorhandene Pultdach wird über den Anbau weitergeführt, die Wandhöhe (Anbau) am höchsten Punkt liegt bei 3,46 m sowie am niedrigsten Punkt bei 3,23 m und liegt somit niedriger als beim Bestand mit 3,99 m.

Des Weiteren sind für die bestehende Wohneinheit bereits zwei Stellplätze ausgewiesen. Der Stellplatzschlüssel bleibt unverändert.

Für die Beurteilung ist die umliegende Bebauung maßgebend, die gegenüberliegenden Häuser Bahnhofstraße 1 und 5 haben Grundflächen von 196 m² bzw. 259 m².

Demnach kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf der Fl.Nr. 20 – Bahnhofstr. 6.

Anwesend: 8
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Nutzungsänderung. Umnutzung eines Büros in eine Ferienwohnung - Am Kirchplatz 8, Fl-Nr: 70

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 70 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich mit „M“ Gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Der Bauherr beantragt für die im 1. OG liegende Fläche eine Umnutzung von einer Gewerbeeinheit mit Büroräumen in eine Ferienwohnung mit 3 Schlafzimmern, einem Bad und einem großen Wohnraum mit offener Küche.

Die Nutzfläche beträgt 115,86 m² und bleibt unverändert. Die Anzahl der Übernachtungsgäste ist laut Betriebsbeschreibung mit 6 angegeben (mit Möglichkeit der Erhöhung auf 8 Personen durch Schlafsofa im Wohnraum).

Nach Einschätzung der Verwaltung befindet sich das Grundstück in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, da sich in dem Gebiet vorwiegend Wohnungen befinden und nicht mehr von einem gleichwertigen Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe ausgegangen wird. Die Umbaumaßnahmen finden in der Einheit statt. Am Gebäudekörper ändert sich nichts.

Die geplante Ferienwohnung ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, weshalb aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung eines Büros in eine Ferienwohnung auf der Fl.Nr. 70- Am Kirchplatz 8.

Anwesend: 8
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

GR Maier erkundigt sich nach den Straßenbauarbeiten in der Wielinger Straße. BGM Sontheim berichtet, dass die Straße wieder befahrbar ist. Ab dem 27.08.2024 wird mit dem Wasserleitungs- und Kanalbau im Abschnitt Kalvarienbergstraße - Alpspitzstraße begonnen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister