



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 01.10.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:37 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Gollwitzer, Helmut

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

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 06.08.2024
2. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort" Fl.Nr. 1098, Alte Traubinger Straße 7; Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss (ehem. Auslegungsbeschluss)
3. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in Räume für die Feuerwehr; Dr.-Appelhans-Weg 5, Fl.Nr. 33
4. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und Stellplätzen; Fl.Nr: 587/2 - Pöckinger Straße 23
5. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports; Firnhaberstraße 2, Fl.Nr. 234/33
6. Antrag auf Baumfällung: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 "Alte Klinik"; Fällung zweier geschützter Buchen auf Fl.Nr. 59
7. Widmung der Parkflächen am Strandbad und unterhalb der Tennisplätze;
Antragsteller: Gemeinde Pöcking
8. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.08.2024

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 01.10.2024 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	8	für
	0	gegen den Beschluss

TOP 2 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort" Fl.Nr. 1098, Alte Traubinger Straße 7; Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss (ehem. Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 20.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garatshausen Ort“ für die Fl.Nr. 1098 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit den Antragstellern wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen

Das Grundstück Fl.Nr. 1098 hat eine Fläche von 2.533 m². Der historische „Knittlhof“, Bauernhaus von 1875 mit 4 Wohneinheiten und großem Garten, wurde in den Jahren 2014/2015 aufwendig aber behutsam in der historischen Substanz saniert und umgebaut. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 255 m².

Geplant ist der Bau eines untergeordneten zweigeschossigen Einfamilienhauses nordwestlich des Altbestandes. Beide Gebäude werden durch einen Carport miteinander verbunden.

Das geplante Maß der Nutzung wird gegenüber dem Bestand um einen Bauraum mit GR 100 m² und II Vollgeschoss erweitert. Die bisherige Grundflächenzahl wird sich dadurch von GRZ 0,10 auf GRZ 0,14 erhöhen. Das entspricht den Werten der beplanten umliegenden Grundstücke.

Frau von der Recke vom Planungsbüro Büscher stellt den Entwurf der Änderungssatzung vor.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für Planzeichnung, Satzung und Begründung ist jeweils der 01.10.2024

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in Räume für die Feuerwehr; Dr.-Appelhans-Weg 5, Fl.Nr. 33

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 33 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ausgewiesen.

Die Gemeinde plant, nun die zweite Wohnung im 1. OG des Feuerwehrhauses in Räume für die Feuerwehr umzunutzen.

Ursprünglich waren es zwei Wohnungen die 1985 für den Mieter zusammengelegt wurden. Nun soll die Tür zum Treppenhaus wieder geöffnet werden. Es sind Büros, Mehrzweckräume (Lager und Aufenthaltsraum), Bereitschaftsräume und WCs geplant.

Der Bauantrag bezieht sich nur auf die Nutzungsänderung der Wohnung im 1.OG. Der Rest des Gebäudes inkl. der Werkstätten und der Mittelgarage im EG bleiben unberührt.

Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Daher wurde auf die Eintragung der Abstandsflächen verzichtet.

Aufgrund der Statik ist es notwendig, den Estrich gegen einen Trockenestrich zu tauschen, um Gewicht einzusparen.

Für die Nutzungsänderung sind zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese werden zwischen Feuerwehrhaus und altem Polizeihaus nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung der Wohnung im Feuerwehrhaus Feldafing.

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

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und Stellplätzen; Fl.Nr: 587/2 - Pöckinger Straße 23

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 2018 vor, der fristgerecht bis zum 10.12.2024 verlängert wurde.

Der Antragssteller hat nun einen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Satteldach eingereicht. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von 342 m² aufweisen. Auf der Südostseite (talseitig zur Pöckinger Straße gerichtet) soll die Wandhöhe 13,05 m und die Firsthöhe 15,20 m betragen. Als Bezugsfall soll nach telefonischer Rücksprache mit dem Architekturbüro das Grundstück Pöckinger Straße 13 herangezogen werden.

Der Antragsteller hat folgende Fragen eingereicht.

1. Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 342 m² (inkl. Dachterrassen, Balkone und Garage), einer maximalen Wandhöhe (talseitig) 13,05 m (Garagengeschoss + Wohnhaus), einer maximalen Firsthöhe (talseitig) 15,20 m (Garagengeschoss + Wohnhaus) und einer dreigeschossigen Wirkung, wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig? Die Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses ist bei 664,13 üNN, der geplante First bei 663,35 üNN.
2. Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 342 m² (inkl. Dachterrassen, Balkone und Garage) einer maximalen Wandhöhe (talseitig) von 13,05 m (Garagengeschoss + Wohnhaus), einer maximalen Firsthöhe (talseitig) 15,20 m (Garagengeschoss + Wohnhaus) und einer dreigeschossigen Wirkung mit einer Galerie (Galerie tritt im äußeren Erscheinungsbild nicht auf), wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig? Die Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses ist bei 664,13 üNN, der geplante First bei 663,35 üNN.

Stellungnahme zu 1 und 2:

Für die Beurteilung des Vorbescheides ist die umliegende Bebauung maßgebend. Aus Sicht der Verwaltung können hier keine annähernd gleichwertigen naheliegenden Bebauungen anhand der First-/Wandhöhe und Grundflächen herangezogen werden.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Untergeschoss zur Ostseite (Talseite) hin.

Der genannte Bezugsfall in der Pöckinger Straße 13 hat eine Grundfläche von 228 m. Zudem handelt es sich um ein Gebäude mit einem versetzten Pultdach ohne First mit einer maximalen Wandhöhe von 9,45 m.

Auch der Altbestand kann nicht als Bezugsfall berücksichtigt werden, da die Grundfläche lediglich 179 m² beträgt.

Des Weiteren ist zu beachten, dass eine Beurteilung der Höhen nicht aufgrund der Höhenlage nach üNN erfolgt, sondern nach den tatsächlichen Wand- und Firsthöhen.

Die geplante First-/Wandhöhe sowie die Grundfläche überragen die benachbarten Gebäude deutlich. Hier kann das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1 und 2 nicht erteilt werden.

3. Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, wie auf beiliegendem Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?
4. Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig? Hierbei sollen die Wohnungen (1), wie auf beiliegendem Plan dargestellt, in jeweils 2 Wohneinheiten geteilt werden. Die zusätzlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden.
5. Ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig? Hierbei sollen die Wohnungen (1), (2) und (3), wie auf beiliegendem Plan dargestellt, in jeweils 2 Wohneinheiten geteilt werden. Die zusätzlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden.

Stellungnahme zu 3 - 5

Der Vorbescheid ist aufgrund der Maße des Gebäudekörpers nach §34 Abs. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig, jedoch stellt die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium da.

Die Überprüfung der Erschließung ist nicht Gegenstand des Vorbescheides.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und Stellplätzen auf der Fl.Nr: 587/2, Pöckinger Straße 23.

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

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports; Firnhaberstraße 2, Fl.Nr. 234/33

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 234/33 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer angebauten Garage sowie zwei offenen Stellplätzen.

Mit Bescheid vom 15.03.2006 wurde die Befreiung zur geänderten Lage der KFZ-Stellplätze auf die Nordwestseite erteilt. Zudem wurde eine weitere Befreiung vom B-Plan zur Errichtung einer Toranlage am 20.10.2009 erteilt.

Nach dem Bebauungsplan Festsetzungen Ziff. 2, 11 und 12 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den für Garagen festgelegten Flächen zu errichten. Die Fläche für Stellplätze und unterirdische Garage ist auf der Südostseite des Grundstücks festgesetzt.

Der Antragsteller plant nun an der Nordwestseite des Grundstücks Fl.Nr. 234/33 die bestehenden Stellplätze zu überdachen. Das Carports soll mit den Abmessungen 7,10 m x 5,30 m und mit einer maximalen Dachhöhe von 2,75 m errichtet werden. Hierfür beantragt er eine isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 und 11 des Bebauungsplans Nr. 18.

Die Errichtung eines Grenzcarports mit einer Grundfläche von 37,6 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei.

Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits folgende Befreiungen von den Garagen-Festsetzungen im Rahmen einer Baugenehmigung erteilt:

- **Lennestraße 2 – Fl.Nr: 234/24**
(2004) – Überschreitung des Bauraumes für die Garage
- **Firnhaberstraße 1 – Fl.Nr: 234/62**
(2004) – Überschreitung der Bauräume für die Garage; Erhöhung der Traufhöhe bei der Garage
- **Siemensstraße 2 - Fl.Nr: 234/37**
(1991) Überschreitung der südlichen Baugrenze für die erweiterte Garage

Aus Sicht der Verwaltung kann die isolierte Befreiung von den Festsetzungen Ziff. **2 und 11** des Bebauungsplans Nr. 18 erteilt werden.

Die Stellplätze auf der Nordwestseite sind bereits genehmigt und angelegt. Die bestehende Zufahrt über die Höhenbergstraße kann weiterhin genutzt werden, sodass keine weitere Zufahrt über die Firnhaberstraße und keine weitere Flächenversiegelung notwendig ist. Des Weiteren sorgen die Anpflanzungen auf dem Grundstück dafür, dass der Carport nicht sofort ins Auge sticht, sondern sich unauffällig einfügt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Ziff. 2 und 11 des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd“ für die Errichtung eines Carports zu.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

zungen des Bebauungsplans Nr. 85 "Alte Klinik"; Fällung zweier geschützter Buchen auf Fl.Nr. 59

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Klinik – Fl.Nr. 59“.

Der Bauherr stellt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Fällung von zwei festgesetzten Buchen (Nr. 128 + 129) an der Grenze zum Reihenhaushaus im Schluchtweg 10.

Die Bäume sind nach der Festsetzung § 13 Abs. 5 als zu erhalten festgesetzt.

Laut Stellungnahme von Landschaftsarchitekten wurde Anfang Mai bei Besichtigung des Baumbestandes festgestellt, dass beide o. g. Bäume stark geschädigt sind und nicht mehr austreiben (s. Anhang). Zudem ist die Standsicherheit wohl nicht mehr gegeben. Laut Antragsteller wurden zum Zeitpunkt der Besichtigung noch keine Baumaßnahmen in diesem Bereich durchgeführt, der Zustand der Bäume ist demnach nicht darauf zurückzuführen.

Der Bauherr wird zwei Ersatzpflanzungen nach der Grünordnungs-Festsetzung § 13 Abs. 2 vornehmen. Demnach ist ein heimischer, standortgerechter großer Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 15 m und einer Mindestpflanzqualität von 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

Die Neupflanzungen werden nach der Bauphase, voraussichtlich im Herbst 2026 mit den restlichen Neupflanzungen durchgeführt.

Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, ist die Fällung der geschädigten Bäume (auch zum Schutze des Neubaus im Schluchtweg 10) sowie die Ersatzpflanzung zu befürworten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung § 13 Abs. 5 des Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Klinik – Fl.Nr. 59“ zur Fällung von zwei Buchen. Es sind zwei Bäume gemäß der Festsetzung § 13 Abs. 2 als Ersatz zu pflanzen.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 7 Widmung der Parkflächen am Strandbad und unterhalb der Tennisplätze;
Antragsteller: Gemeinde Pöcking**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Feldafing ist Eigentümerin der Parkplätze beim ehemaligen JM-Clubheim sowie am Strandbad Feldafing. Beide Flächen mit den Fl.Nrn. 1321 und 1322/2 liegen auf Hoheitsgebiet der Gemeinde Pöcking.

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 19.07.2007 beschlossen, für den Parkplatz am Strandplatz einen Parkscheinautomaten anzuordnen. Mit verkehrsrechtlicher Anordnung vom 10.08.2007 ist dies erfolgt. Laut Beschluss ist für die Regelung des Verkehrs keine Zweckvereinbarung abzuschließen. Für den Parkplatz am ehemaligen JM-Clubhaus wurde zudem beschlossen, dass für diese Flächen nach Fertigstellung keine Parkgebühren erhoben werden.

Dies hat der Gemeinderat Feldafing mit Beschluss vom 16.08.2007 bestätigt.

Mit Vertrag vom 05.11.2007 zwischen den Gemeinden Pöcking und Feldafing wurde dies fixiert.

Im Zuge der Installation von insgesamt 4 Stellplätzen für E-Mobilität am Strandbad-Parkplatz tauchte die Frage auf, wie diese von der kommunalen Verkehrsüberwachung kontrolliert werden können.

Dabei stellte sich heraus, dass beide Parkplätze bisher nicht als solche gewidmet sind.

Mit Schreiben vom 06.08.2024 beantragte die Gemeinde Pöcking die Zustimmung der Gemeinde Feldafing zur Widmung der betroffenen Parkflächen, um diese Bereiche durch die Kommunale Verkehrsüberwachung rechtssicher überwachen zu können.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag zu entsprechen und die betroffenen gemeindeeigenen Parkflächen durch die Gemeinde Pöcking als Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ widmen zu lassen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag der Gemeinde Pöcking auf Widmung der entsprechenden Teilflächen aus Fl.Nrn. 1321 und 1322/2 (Eigentümer: Gemeinde Feldafing) auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Pöcking zu.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

BGM Sontheim berichtet von der Prüfung zur Versetzung der Haltelinie vor der Ampel an der Unterführung Traubinger Straße. Für Haltelinien gibt es nur eine Soll-Vorschrift. Bei der Versetzung könnte die Haltelinie zu weit weg sein.

Von den Gemeinderäten wird vorgeschlagen, bei zukünftigen Baumaßnahmen, die Ampel zu verlegen und die Aufstellung eines Schildes „bei Rot hier halten“ zu prüfen.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister