



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 05.11.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:29 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Gerber, Maximiliane 3. Bürgermeisterin

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.10.2024
2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben"; Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Veröffentlichung
3. Antrag auf Baugenehmigung: Abgrabung + Umbau Kellergeschoss - Rat-Jung-Str. 9 - Fl.Nr. 318/16
4. Antrag auf Nutzungsänderung: Arztpraxis zu Wohnung in bestehendem Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten (WEG), Fichtenweg 4 - Fl.Nr: 247/11
5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von vier Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (WEG) - Traubinger Str. 14a - Fl.Nrn. 341/11 u. 341/12
6. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.10.2024

Beschluss:

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

Abst.Ergebn.: **9 für**
 0 gegen den Beschluss

TOP 2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben"; Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Veröffentlichung

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 mit Frist zum 18.08.2023 insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 17.07.2023 bis zum 18.08.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

16 Träger haben keine Stellungnahme abgegeben, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (2) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
- (3) Bayernwerk AG, Netzcenter Penzberg
- (4) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (5) DB Immobilien Süd
- (6) Deutsche Telekom
- (7) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (8) GWT
- (9) Landesamt für Denkmalpflege
- (10) Landesbund für Vogelschutz
- (11) LRA Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (12) LRA Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (13) LRA Starnberg -Verkehrswesen-
- (14) Telefonica
- (15) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (16) Vermessungsamt Starnberg

18 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt -
- (2) Landratsamt Starnberg -Technischer Umweltschutz
- (3) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (4) Amt für Landwirtschaft und Forsten
- (5) Staatliches Bauamt Weilheim
- (6) Regierung von Oberbayern
- (7) Regionaler Planungsverband München
- (8) Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr
- (9) Gemeinde Tutzing
- (10) Gemeinde Pöcking
- (11) Awista Starnberg KU
- (12) Energienetze Bayern -ESB-
- (13) Deutsche Telekom Technik
- (14) Abwasserverband Starnberger See
- (15) Eisenbahn Bundesamt -Außenstelle Nürnberg-
- (16) Vodafone
- (17) PI Starnberg
- (18) Wasserversorgung Feldafing Pöcking

Es wurden von 0 Trägern Hinweise oder Anregungen vorgebracht !

Von Privater Seite wurde nach Beendigung der Auslegungsfrist 1 Anregung vorgebracht.

1. Private (Siemens Immobilien Besitz GmbH & Co. KG) Schreiben vom 26.09.2024

Aufgrund der Planfortschreibungen im Projekt seit der 4. Auslegung im Juli 2023 beantragen wir hiermit eine erneute Auslegung des Bebauungsplans. In diesem Antrag beiliegenden Planunterlagen sind die Planfortschreibungen seit der 4. Auslegung mit farblicher Markierung gekennzeichnet. Ferner bitten wir um Prüfung und Übernahme folgender Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans:	Erläuterungen des Planfertigers: Da auf Anregung des Landratsamtes die Ausführungsplanung Teil der Festsetzung werden sollte, waren Änderungen des Entwurfes des B-Planes im Laufe des Verfahrens nicht auszuschließen. Bereits während der 4. Auslegung im Juli 2023 wurden aufgrund der fortlaufenden Konkretisierung der Projektplanung notwendige Anpassungen erkennbar. Auf Wunsch des Planungsbegünstigten sah die Gemeinde daher von einem zeitnahen Billigungsbeschluss ab. Die vom Planungsbegünstigten nun vorgelegten Änderungswünsche sind nicht grundsätzlicher Art. Anhand der vorgelegten Planfortschreibung, die in den Plänen farblich markiert sind, lassen sich die Abweichungen gegenüber dem Planungsstand vom 17.03.2023 erkennen und vergleichen. Sie betreffen im Wesentlichen eine Änderung des Eingangsbereiches, der Anlieferungszone und des Empfangsgebäudes. Außerdem ändern sich Größe und Form von zwei Innenhöfen und die Dachausbildung. Der Baukörper des großen westlichen Gebäudes wird an den Westfassaden etwas zurückgenommen. Dadurch reduziert sich die Grundflächenzahl des Hauptbaukörpers. Der Innenhof an der Terrasse mit Patio wird etwas
---	---

		schmäler, dadurch werden die Regelabstandsflächen der BayBO unterschritten. Dies ist aber vertretbar, da an der von der Beschattung betroffenen Ostfassade keine Wohnräume liegen und der östl gegenüberliegende offene Umgang keine Räume zum dauernden Aufenthalt beinhaltet. Der Abstandsflächenplan legt die Abstandsflächen fest, der Berechnungsfaktor h soll so angepasst werden, dass sich die Abstandsflächen nicht überlagern. Die Maßketten und die Höhen der Geländeanschlusspunkte werden angepasst. Zusätzlich wurden Flächen für ein Rückkühlwerk und für Regenwasserrückhaltung und -versickerung notwendig. Die Konkretisierung der Freiflächenplanung führt zur Anpassung der Höhenlage des Gebäudes, zu Verlagerung der Stellplätze entlang der Verkehrsfläche. Außerdem werden einige Flächen für die Feuerwehr und um Barrierefreiheit zu erreichen bedarfsgerecht befestigt. Einige Fußwege durch wertvolle Grünbestände sind entfallen. Außerdem wurden Geländeanpassungen im Bereich der Feuerwehrezufahrten erforderlich, um eine max. Steigung von 12 % einhalten zu können. Mulden und Rigolen wurden nach Erfordernissen der Fachplanung angeordnet In sensiblen Bereichen wurden Gehölze neu vermessen und in Abstimmung mit dem Grünordnungsplaner Terrabiota die Planzeichnung dem Bestand angepasst. Die aktualisierten Pläne sollen in die Anlagen der Festsetzungen eingetauscht und die Planzeichnung entsprechend angepasst werden.
	3. Maß der baulichen Nutzung 3.1. Projekt Pläne (Anlage 1 bis 11) als Teil der Festsetzungen: Wir beantragen den Entfall der Festsetzung, dass die auf den Anlage-Plänen dargestellten Dachformen und Dachaufbauten als Festsetzungen gelten. Dachformen und Dachaufbauten sollen aus der bisherigen Festsetzungssystematik herausgenommen und mittels allgemeiner Festsetzungen festgelegt werden.	Zu 3.1 Erläuterungen des Planfertigers: Die in den Plänen vom 17.03.2023 dargestellten Dachformen und Dachaufbauten haben sich aufgrund konstruktiver und funktioneller Anforderungen etwas geändert. Die Festsetzungen sollen allgemeingültiger formuliert werden, um einen gewissen Spielraum für Anpassungen an mögliche Änderungen der Gesetzeslage und die Ausführungsplanung der Fachplaner zuzulassen. Dem Antrag wird folgendermaßen entsprochen: Die Punkte A 3.2, und 3.3 werden geändert: „3.2 Die in den Anlage-Plänen dargestellten Grundflächen, Wandhöhen, Abstandsflächen, Dachformen und Dachaufbauten, die Angaben des neu festgelegten Geländes an allen Gebäudevor- und -rücksprüngen, der Außenanlagenplan mit der Stellplatzanzahl und

	3.2 Entfall von Anlage 12, Bauzeichnungen des Pavillons, als Teil der Festsetzungen. Der Pavillon wird derzeit neu innerhalb des Baufensters der bisherigen Planung geplant. Die Planung ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Das Baurecht in Bezug auf den Pavillon soll mittels allgemeiner Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und baulichen Gestaltung festgelegt werden.	deren Lage und die Verkehrsflächenführung und die Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 Teil 1 und Teil 2 gelten als Festsetzungen. Die in den beigehefteten Projektplänen dargestellten Wandöffnungen sind von den Festsetzungen nach Punkt A. 3.2 dieser Satzung ausgenommen.“ „3.3 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für die Anlieferung und die Glasdächer sind auch flach geneigte Dächer bis 10° zulässig. Für den östlichen Bauraum „Pavillon“ sind auch geneigte Dachflächen zulässig, solange die maximale Firsthöhe gem. Punkt A 3.1.3 mit 645,00 m üNN eingehalten wird.“ Zu 3.2 Da der Pavillon erst später realisiert werden soll und die Planung derzeit noch nicht abgeschlossen ist, wird dem Antrag folgendermaßen entsprochen: Die Anlage 12 „Pavillon“ wird entnommen; die Festsetzungen werden allgemeingültiger gefasst: „3.1 Für den als Pavillon bezeichneten östl. Baukörper gelten zur Bestimmung des Maßes der Nutzung die Punkte A 3.1.1.bis A 3.1.5 dieser Satzung: 3.1.1 GR 317 m² Zulässige Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern; 317 m² 3.1.2 WH 641,00 m Maximale Wandhöhe über Normal Null in Metern; 641,00 m üNN 3.1.3 FH 645,00 m Maximale Firsthöhe über Normal Null in Metern; FH 645,00 m üNN 3.1.4 636,38 m Höhenbezugsunkt über Normal Null in Metern am Haupteingang des Pavillons; 636,38 m üNN“ 3.1.5 Vom Maß der gem. A 3.1.4 getroffenen Festsetzung bzgl. des Höhenbezugsunktes, darf um bis zu 0,3 m abgewichen werden. Die Begründung wird ergänzt; „Da der Pavillon zur Zeit der Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht endgültig projektiert ist, soll das Maß der Nutzung mittels Grundfläche und Wandhöhe festgesetzt werden. Es werden die zulässige Grundfläche und die Wandhöhe aus den Anlagenplänen der 4. Auslegung abgeleitet, wobei auch die Ausbildung des Daches als Satteldach möglich sein soll. Es werden die Höhen über Normal Null festgelegt. Die bergseitige max. zulässige Wandhöhe am Haupteingang des Pavillons bis Oberkante Attika bzw. Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt damit rd. 4,65 m; die talseitige Wandhöhe rd. 7,85 m; die Firsthöhe liegt 4,00 m über der Wandhöhe und damit bergseitig bei rd. 8,65 m, talseitig bei rd. 11,85 m. Da der Ort des Eingangsbereiches noch nicht festgelegt werden kann,
--	--	---

		<i>wird eine Abweichung vom festgesetzten Höhenbezugspunkt um bis zu 0,30 m zugelassen.“</i>
	5.4 Einfriedungen Der bestehende Metallzaun mit Toranlage an den Zufahrten ist bereits höher als die festgesetzte Höhe von 1,80m. Wir bitten um Aufnahme einer maximalen Höhe von 2,50m für Umfriedungen, anstatt 1,80m. Ziel des Projekts ist es den Bestandszaun weitestgehend zu erhalten und damit wenig invasiv mit dem Perimeter umzugehen. Ein Durchschlupf für Kleintiere kann dadurch ggfs. nur partiell und nicht durchgängig eingerichtet werden kann.	Punkt 5.4 Nach Rücksprache mit der Firma Siemens fordert das Sicherheitskonzept eine Mindesthöhe der Einfriedung von 2,20 m. Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht ist eine Abweichung vom ortsüblichen Maß von max. 2,0 m um 0,20 cm für dieses Sondergebiet mit erhöhtem Schutzbedürfnis sinnvoll und vertretbar. Der durchgängig festgesetzte Durchschlupf für Kleintiere von 0,10 m Höhe wird aus Sicherheitsgründen auf punktuelle Durchlässe begrenzt. Die Festsetzung A 5.4 wird folgendermaßen geändert: <i>„An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit Metallzaun in Köcherfundamenten mit maximaler Höhe 2,20 m über Gelände und / oder lebende Hecken aus autochtonen regionaltypischen Gehölzen zulässig. Alle Arten und Sorten Thuja, Chamaecyparis, Juniperus sind nicht zulässig. Im Bereich der Zufahrt von der Siemensstraße ist ein Stauraum von 5m zur Fahrbahn freizuhalten; Tore und Schranken sind entsprechend auf das Baugrundstück zurückzuverlegen. Sichtbare Sokkel sind nicht zulässig. Überschreitungen der Höhe sind aufgrund der bewegten Topografie zulässig, soweit bergseitig die Höhe eingehalten wird. Für Kleintiere ist im Abstand von max. 5 m ein Durchschlupf von 0,1 m Höhe und 0,3 m offen zu halten.“</i>
	9.14 Schutz vor Vogelschlag Wir beantragen, dass die Festsetzung dahingehend ergänzt wird, dass Einschränkungen bzw. Modifikationen der allgemeinen Anforderungen bzgl. der Umsetzung von Vogelschutzgläsern möglich sind, sofern ein projektbezogenes und aktuelles (nicht älter als 1 Jahr) Gutachten eines Sachverständigen für Ornithologie vorgelegt wird, das die Gefahr von Vogelschlag analysiert und für das Projekt angemessene Maßnahmen empfiehlt.	Zu Punkt 9.14 Die Anregung wird entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplaners Terrabiota folgendermaßen berücksichtigt, Punkt A 9.14 wird ergänzt: <i>„9.14 Bei Vorlage eines Gutachtens zu Vogelschlagrisiken sind Abweichungen zu vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Gutachtens zulässig.“</i>

	8.1. Stellplätze Bezüglich der im letzten Satz genannten Ausnahmen von der Ausstattung mit wassergebundener Decke, bitten wir um Ergänzung der barrierefreien Stellplätze, die ebenfalls asphaltiert oder gepflastert werden sollen, um eine mühelose Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen sicherzustellen. Wir bitten Sie um Prüfung und positive Abwägung der Änderungswünsche.	Zu Pkt. 8.1 Die Anregung wird folgendermaßen berücksichtigt, Punkt A 8.1 wird ergänzt: „8.1<i>Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu errichten. Ausgenommen hiervon sind schwerlastbefahrene Zufahrten und barrierefreie Stellplätze.</i>“
--	---	---

Von Seiten des Planfertigers wurden folgende Anregungen vorgebracht

	1. Für kleinere, bisher nicht benannte Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² sollte eine allgemeine Flächenreserve von 50 m² vorgesehen werden.	Zu 1. Die Festsetzungen werden um Punkt A 3.5 ergänzt: <i>3.5 „Für die unter Punkt 4.3 genannten anderen Nebenanlagen ist für zukünftigen Bedarf eine zusätzliche Grundfläche von 100 m² zulässig.“</i>
	2. Unter Punkt A 3.4 sollen Sheddächer als Belichtungselemente aufgeführt werden, welche die Dachflächen überragen dürfen.	Zu 2. Die Festsetzungen werden ergänzt 3.4 „Technische Anlagen auf den Flachdächern (wie Solar- und Photovoltaik-Elemente, Liftüberfahrten, Belichtungs- und Lüftungselemente) und Glasüberdeckungen dürfen die Dachfläche um maximal 2,0 m überragen. Die Schutzmaßnahmen auf Flachdächern können fest installiert und / oder klappbar ausgeführt werden.“
	Anmerkung der Grünordnungsplanung zur Darstellung der Bäume als Hinweis	Im Bereich südwestlich des Bestandsgebäudes waren „innerhalb“ der Erschließungsstraße einige Bäume als Hinweis („erhaltenswerter Baumbestand“) dargestellt. Für diejenigen dieser Bäume, die in der bislang rechtskräftigen, 2. Änderung des Bebauungsplans „Bildungszentrum und Eichgraben“ zum Erhalt festgesetzt waren, wurde bereits im November 2022 ein Fällantrag gestellt und auch vom Gemeinderat genehmigt. Im Zuge der Bauvorbereitungen hat sich leider herausgestellt, dass alle in diesem Bereich stockenden Bäume im Zuge der Neubebauung entfernt werden müssen. Aus diesem Grund stehen die Bäume nicht mehr, sodass sich auch die Darstellung von Bäumen als Hinweis in diesem Bereich erübrigt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Korrektur des Bebauungsplans.

Es wird zugesichert, dass sich die Wandhöhe entlang der Westfassade des Hauptgebäudes durch die jetzigen Änderungen nicht erhöht. Die OK Attika mit 11,95 m bleibt gleich. Die OK des zurückgesetzten Wartungsgeländers wird von 12,68 m um 8 cm auf 12,76 erhöht.

Beschluss:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ i.d.F. vom 07.03.2023 ergänzt am 05.11.2024 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 07.03.2023 ergänzt am 05.11.2024 unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: ***Erneute Veröffentlichung***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ in der Fassung vom 07.03.2023 ergänzt am 05.11.2024 mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2023 ergänzt am 05.11.2024 erneut zu veröffentlichen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. §3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Abgrabung + Umbau Kellergeschoss - Rat-Jung-Str. 9 - Fl.Nr. 318/16

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 318/16 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Der Antragsteller beantragt nun eine talseitige (straßenseitige) Abgrabung und den Umbau des Kellergeschosses. Geplant ist ein zusätzlicher Eingang ins Untergeschoss auf der Nordwestseite. Der Haupteingang befindet sich auf der Nordostseite. Zeitgleich soll durch die Abgrabung eine Terrasse, mit den Maßen 1,80m (Tiefe) und 5,49 m (Breite) entstehen, die durch eine kleine Treppe erschlossen wird. Diese befindet sich jedoch nicht anschließend zur Flurgrenze, sondern ist deutlich im Grundstücksbereich zurückversetzt. Zudem wird die Stützmauer der Terrasse angebösch, sodass keine Absturzsicherung nötig ist und keine höhere Wandhöhe ausgelöst wird. Die Wandhöhe beträgt nach Abgrabung demnach 8,01 m, was jedoch noch im Rahmen liegt, da der Bezugsfall, ein Doppelhaus direkt nebendran (Hs.Nr. 11b und 11c) eine Wandhöhe bis 8,90 m aufweist.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude nach §34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich Maß und Art ein. Das Ortsbild wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.
Des Weiteren ist der innenliegende Umbau der Räumlichkeiten bauplanungsrechtlich nicht relevant. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung „Abgrabung und Umbau Kellergeschoss“ in der Rat-Jung-Str. 9 – Fl.Nr. 318/16.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Nutzungsänderung: Arztpraxis zu Wohnung in bestehendem Einzelhaus mi 2 Wohneinheiten (WEG), Fichtenweg 4 - Fl.Nr: 247/11

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 247/11 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich mit „WR“ reines Wohngebiet gekennzeichnet. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Arztpraxis.

Die Bauherren beantragen nun eine Umnutzung der Arztpraxis zu einer Wohnung, sodass dann insgesamt 2 Wohneinheiten in dem Einzelhaus bestehen. Am Gebäude selber wird nichts geändert bzw. angebaut oder erweitert, dementsprechend ändert sich auch nicht die Grundfläche. Des Weiteren wird zu den bereits zwei vorhandenen Stellplätzen noch ein dritter errichtet.

Nach Einschätzung der Verwaltung befindet sich das Grundstück in einem faktischen reinen Wohngebiet, da sich in dem Gebiet grundsätzlich nur Wohnungen befinden. Die vorhandene Arztpraxis wird nun aufgelöst und die Räumlichkeiten zur Wohnnutzung umgestaltet. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung: Arztpraxis zu Wohnung in bestehendem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten (WEG) – Fichtenweg 4, Fl.Nr. 247/11.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid: Neubau von vier Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (WEG) - Traubinger Str. 14a - Fl.Nrn. 341/11 u. 341/12

Sachverhalt:

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bauherr reicht nun einen Antrag auf Vorbescheid ein. Auf den Grundstücken ist ein Neubau mit vier Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten geplant. Der Antrag dient lediglich zur Klärung des Baurechts, das Ergebnis soll als Grundlage für eine mögliche gleichwertige Aufteilung der Grundstücke darstellen. Beide Fl.Nrn. sollen demnach im Zuge dessen verschmolzen werden.

Der Antragsteller reicht demnach folgende Fragen ein:

1. Ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten (WEG) gemäß beiliegender Planung mit je zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 188,0 m², einer Wandhöhe von maximal 6,39m, einem Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 10,79 m auf den Grundstücken Fl.Nrn. 341/11, 341/12 - Gemarkung Feldafing bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Abstandsflächen auf dem verschmolzenen Grundstück Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 nachgewiesen, bzw. auf der Fl.Nr. 341 rechtlich im Grundbuch gesichert werden?
2. Hilfsweise: Ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten (WEG) und je zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 188,0 m², einer Wandhöhe von maximal 6,39 m, einem Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 10,79 m auf den Grundstücken Fl.Nrn. 341/11, 341/12, Gemarkung Feldafing bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Abstandsflächen auf dem verschmolzenen Grundstück Fl.Nr. 341/11 und 341/12 nachgewiesen, bzw. auf der Fl.Nr. 341 rechtlich im Grundbuch gesichert werden?
3. Ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten (WEG) und je zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 163,5 m², einer Wandhöhe von maximal 6,19 m, einem Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 10,59 m auf den Grundstücken Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 – Gemarkung Feldafing bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Abstandsflächen auf dem verschmolzenen Grundstück Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 nachgewiesen, bzw. auf der Fl.Nr. 341 rechtlich im Grundbuch gesichert werden?
4. Ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten (WEG) und je zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 215 m², einer Wandhöhe von maximal 6,60 m, einem Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 9,30 m auf dem Grundstü-

cken Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 – Gemarkung Feldafing bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Abstandsflächen auf dem verschmolzenen Grundstück Fl.Nr. 341/11 und 341/12 nachgewiesen, bzw. auf der Fl.Nr. 341 rechtlich im Grundbuch gesichert werden? (Bezugsfall Seewiesstr. 22).

5. Ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten (WEG) und je zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 280 m², einer Wandhöhe von maximal 6,56 m, einem Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 11,16 m auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 341/11 und 341/12 – Gemarkung Feldafing bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Abstandsflächen auf dem verschmolzenen Grundstück Fl.Nr. 341/11 und 341/12 nachgewiesen, bzw. auf der Fl.Nr. 341 rechtlich im Grundbuch gesichert werden? (Bezugsfall Traubinger Str. 16)

Aufstellung (Maße der geplanten Gebäude zu den jeweiligen Fragen)

Frage 1:	Firsthöhe: 10,79 m	Wandhöhe: 6,39 m	Grundfläche: 188,0 m ²
	(in Bezug auf die beiliegende Planung)		
Frage 2:	Firsthöhe: 10,79 m	Wandhöhe: 6,39 m	Grundfläche: 188,0 m ²
Frage 3:	Firsthöhe: 10,59 m	Wandhöhe: 6,19 m	Grundfläche: 163,5 m ²
Frage 4:	Firsthöhe: 9,30 m	Wandhöhe: 6,60 m	Grundfläche: 215,0 m ²
Frage 5:	Firsthöhe: 11,16m	Wandhöhe: 6,56 m	Grundfläche: 280,0 m ²

Stellungnahme Verwaltung:

Für die Beurteilung des Vorbescheides ist die umliegende Bebauung maßgebend. Der Bezugsfall Traubinger Str. 16 hat eine Firsthöhe von 11,16 m, eine Wandhöhe von 6,57 m und eine Grundfläche von 280 m² und kann somit für alle 5 Fragen herangezogen werden. Die Abstandsflächen sind nicht zu prüfen.

Für die Frage 4 kann auch der genannte Bezugsfall in der Seewiesstr. 22 herangezogen werden. Hier wurde im Jahr 2002 ein Neubau an den Altbau angebaut. Der Altbau hat eine Firsthöhe von 9,30 m, eine Wandhöhe von 6,40 m (Neubau deutlich niedriger) und zusammen ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 215 m². Demnach sind alle aufgeführten geplanten Maße im Rahmen, auch die Abweichung von 20 cm bei der Wandhöhe.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des Bezugsfalls Traubinger Str. 16 zu allen Fragen erteilt werden.

Die Prüfung der Erschließung des Grundstücks ist nicht Gegenstand des Vorbescheides.

GR Maier weist darauf hin, dass es sich um die Seewiesstraße 14a und nicht um die Traubinger Straße 14a handelt. Die Hausnummern von der Traubinger Straße müssen erst neu vergeben werden.

Es wird angeregt, noch einmal über die Stellplatzanzahl nachzudenken, da an der Traubinger Straße nicht geparkt werden kann.

Als gestalterischer Vorschlag, wird darum gebeten, die Stellung der Gebäude an der Traubinger Straße zu überdenken. Eine winklige Positionierung zur Straße wäre wünschenswert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid „Neubau von vier Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (WEG)“ auf dem Grundstück Traubinger Str. 14a – Fl.Nrn. 341/11; 341/12.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim weist darauf hin, dass die Ortsverbindungsstraße Feldafing/Wieling auf die Dauer eines Monats wieder gesperrt ist.

BGM Sontheim informiert darüber, dass die Gebäude 2, 2a, 20, 26, 60 auf dem Bundeswehrgelände im Jahr 2025 rückgebaut werden.

GR Schremser erkundigt sich, wie lange die Baustelle in der Jahnstraße noch dauert. BGM Sontheim erläutert, dass die Fertigstellung Ende November erfolgt.

BGM Sontheim berichtet, dass die Telekom der Gemeinde Pöcking den Glasfaserausbau gekündigt hat.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister