Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 21.01.2025 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:14 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter		
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.		ab TOP 3
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 03.12.2024

2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxisstraße"; Fällung einer geschützten Rotbuche (Nr. 18) auf Fl.Nr.236

3. Antrag auf Vorbescheid: Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand - Trendlstraße 15 - Fl.Nr: 217/10

4. Neue Beschilderung Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße

5. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.12.2024

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 03.12.2024 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	**8**	**für**
	0	**gegen den Beschluss**

TOP 2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Thurn-und-Taxisstraße"; Fällung einer geschützten Rotbuche (Nr. 18) auf Fl.Nr.236

Sachverhalt:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxisstraße"".

Der Grundstückseigentümer stellt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Fällung von einer festgesetzten Rotbuche (Nr. 18) an der Grenze zur Flurnummer 236/2 und Thurn-und-Taxis-Straße.
Der Baum ist nach der Festsetzung A Nr. 16 (Pflanzbindungen) als zu erhalten festgesetzt.

Laut Stellungnahme eines Baumpflegebetriebs vom 23.11.2024 wurde bei der Besichtigung folgendes festgestellt:

- Die Buche weist starke Schädigungen im Wurzel-, Stock-, und Stammbereich auf. Fortgeschrittener Hallimaschbefall und starke kambiale Schädigungen am Stammfuß sichtbar. Ca. 50 % der Krone bereits abgestorben – starke Versorgungsdefizite.

Die Stand- und Bruchsicherheit ist laut Baumpflegebetrieb nicht gegeben und durch Schnitt- und /oder Sicherungsmaßnahmen nicht mehr herzustellen. Der Baum soll binnen 6 Wochen gefällt werden.

Eine Ersatzpflanzung ist laut Bebauungsplan unter Festsetzung B Nr. 6.4 Pflanzgebot wie folgt vorgesehen:

„Bei Neu- und Umbauten sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ggf. nach zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14-16 cm; vorgeschlagene Baumarten siehe Pflanzliste unter Hinweisen Ziffer C. 1."

Aufgrund des Baumschadens sowie der sich daraus ergebenden Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ist die Fällung der geschädigten Rotbuche (auch zum Schutze des Personen-, Kraftfahrzeugverkehrs in der Thurn-und-Taxis-Straße) sowie die Ersatzpflanzung zu befürworten.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung A Nr. 16 des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ zur Fällung von einer Rotbuche. Es ist ein Baum gemäß der Festsetzung B Nr. 6.4 unter Hinweis C 1 als Ersatz zu pflanzen.

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

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid: Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand - Trendlstraße 15 - Fl.Nr: 217/10

Sachverhalt:
Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss hat am 03.12.2024 bereits über den Vorbescheid beraten. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine aufgelockerte Bebauung wie in den Varianten 1 - 3 bevorzugt wird. Die Variante 4 ist städtebaulich zu dicht.

Nach Rücksprache mit dem Architekten wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen und nun nochmals in überarbeitetet Fassung neu eingereicht. Die Änderung beläuft sich auf die Variante 4.

Das Grundstück mit der Fl.Nrn. 217/10 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen u. a. mit schraffierter Fläche (Zusatz) „locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche zu erhalten und zu entwickeln“.

Der Bauherr reicht nun einen neuen Antrag auf Vorbescheid ein. Auf dem Grundstück ist eine Nachverdichtung in verschiedenen Formen (s. Fragestellung) angedacht. Hierzu stellt er folgende Fragen:

1. **Variante 1: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig.**

   Erweiterung Haupthaus + zweiter kleiner Baukörper westlich

   - Vergrößerung der Grundfläche (GR) durch entweder Anbau oder Abriss und Neubau von 215 m² (Bestand) auf 340 m²

Wandhöhe und Geschossigkeit unverändert (2 Vollgeschosse), DN unverändert, Firsthöhe unverändert

- Zusätzlich Erstellung einer zweiten WE: Erstellung zweiter (kleiner) Baukörper westlich des Bestands (Trendlstraße) ungefähr im Bereich der jetzigen Garage 65m² GF (Geschossfläche). Entweder Abriss Garage und Ersatzbau oder Aufstockung auf Garage.

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 405 m² GR und 745 m² GF, bzw. eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,28.

2. **Variante 2: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

   Haupthaus unverändert + zweiter kleiner Baukörper westlich + dritter größerer Baukörper östlich

   - Bestandhaus unverändert
   - Zusätzlich Erstellung einer zweiten WE: Erstellung zweiter (kleiner) Baukörper westlich des Bestandes (Trendlstraße) ungefähr im Bereich der jetzigen Garage, 65 m² GF. Entweder Abriss Garage und Ersatzbau oder Aufstockung auf Garage.
   - Zusätzlich Baukörper östlich (BKIII). 200 m² GF, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Zeltdach, Wandhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,06 m.

   In Summe ergäben sich bei dieser Variante 480 m² GR und 895 m² GF bzw. eine GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,34.

3. **Variante 3: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

   Abriss und 2 neue Baukörper

   - Erstellung von 2 Baukörpern, je 260m² GR, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach, WH 6,5m, Firsthöhe 9,95m

     In Summe ergäben sich bei dieser Variante 520 m² GR und 1.040 m² GF bzw. eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4.

   - Zusätzlich Erstellung Tiefgarage (für beide Baukörper gemeinsam mit einer zusätzlichen GR (unterirdisch, 60 cm Erdüberdeckung) von ca. 417 m²

4. **Variante 4: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

   Abriss und 3 neue Baukörper

   - Erstellung von 2 Baukörpern, je 135 m² GR, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach, WH 6,5m, Firsthöhe 9,75 m
   - Erstellung von 1 Baukörper, 220 m² GR, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach, WH 6,5 m, Firsthöhe 10,15 m

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 500 m² GR und 1.000 m² GF bzw. eine GRZ von 0,19 und eine GFZ von 0,38.

- Zusätzlich Erstellung Tiefgarage (für den „großen Baukörper (Baurecht I) gemeinsam mit einer zusätzlichen GR (unterirdisch, 60 cm Erdüberdeckung) von ca. 310 m².

Aufstellung (Maße der geplanten Gebäude zu den jeweiligen Varianten)

Variante 1	**Grundfläche**	**Firsthöhe**	**Wandhöhe**	**Sonstiges**
Haupthaus	340 m²	7,80 m	6,12 m	2VG, Walmdach
2. Kleiner Baukörper	65 m²	Gleich	Gleich	Ersatzbau oder Aufstockung
Variante 2				
Haupthaus (Bestand)	215 m²	7,80 m	6,12 m	2VG, Walmdach
2. Kleiner Baukörper	65 m²	Gleich	Gleich	Ersatzbau oder Aufstockung
3. größerer Baukörper	200 m²	10,06 m	6,5 m	2VG, Zeltdach
Variante 3				
2 neue Baukörper	jew. 260 m²	9,95 m	6,5 m	2VG, Satteldach
Variante 4 neu				
3 neue Baukörper	1x 220 m²	10,15 m	6,5 m	2VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach
	2x 135 m²	9,75 m	6,5 m	2VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach

Das Thema der Erschließung muss im Rahmen jenes Vorbescheides nicht geprüft werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bezugsfall Ahornweg 3 mit einer Grundfläche von 325 m², einer Firsthöhe von bis zu 12,64 m und einer Wandhöhe von bis zu 8,56 m für alle Varianten herangezogen werden. Somit fügen sich die Varianten hinsichtlich des Maßes der Nutzung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundfläche jedes Gebäudes separat betrachtet werden muss.

Zu beachten ist auch, dass bei Variante 1 und 2 der Ersatzbau bzw. Aufstockung der Garage mit einer weiteren Wohneinheit (s. 2. Kleiner Baukörper) bereits 1999 mit der gleichen Maßnahme ein Bauantrag eingereicht wurde, der nicht umgesetzt wurde. Geplant war eine Aufstockung auf die vorhandene Garage. Am 06.12.1999 erließ das LRA Starnberg den Baugenehmigungsbescheid dazu.

Des Weiteren kommt die Tiefgarage städtebaulich nicht zum Tragen, da das Grundstück lediglich unterbaut wird. Sollte die TG an der Flurgrenze entstehen, muss die maximale oberirdische Grenzbebauung von 9 m pro Grundstücksseite und insgesamt nicht mehr als 15 m eingehalten werden. Auch auf eine mittlere Wandhöhe von 3 m ist einzuhalten.

Der Flächennutzungsplan mit dem Zusatz „locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche zu erhalten und zu entwickeln“ hat keine rechtliche Wirkung.

Die Umgebung ist geprägt, durch große Baukörper mit großen Grundstücken.
Von den Gemeinderäten wird die Variante 4 als zu kleinteilig gesehen.

Ein Zusammenschluss der beiden östlichen Baukörpern zu einem Doppelhaus wäre denkbar.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1 - 3 vom Vorbescheid „Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand“ auf dem Grundstück Trendlstr. 15 – Fl.Nrn. 217/10.

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

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 4 vom Vorbescheid auf dem Grundstück Trendlstr. 15 – Fl.Nrn. 217/10.

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

TOP 4 Neue Beschilderung Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße

Sachverhalt:

Neue Beschilderung an Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße

Die Kreuzung ist sehr unübersichtlich. Ein Bürger hat dies nun auch festgestellt und angeregt, die Situation zu prüfen und ggfs. zu entschärfen, da aus eigener Beobachtung schon des Öfteren gefährliche Situationen entstanden sind.

Grundsätzlich wird in der Seewiesstraße in beide Richtungen vor der Kreuzung das Verkehrsschild „301 – Vorfahrt (einmalige Vorfahrt) und in der Koempelstraße in beide Richtungen das Verkehrszeichen „205 – Vorfahrt gewähren“ ausgeschildert. Dies führt dazu, dass oftmals die Fahrer von der Koempelstraße kommend, trotz der Beschilderung, die Vorfahrt der Seewiesstraße ignorieren und sich die Vorfahrt zu Ihren Gunsten erzwingen. Die Anfahrt zur Kreuzung erfolgt teilweise nicht gemäßigt und die Seewiesstraße zum Angerbichl ist von beiden Seiten der Koempelstraße sehr schwer einzusehen, sodass eine gemäßigte Anfahrt zur Kreuzung eigentlich sinnvoll wäre.

Des Weiteren wurde uns seitens des Bürgers mitgeteilt, dass Fahrer während der Einfahrt zum Angerbichl (von der Koempelstraße West kommend), den Gehweg schneiden. Dies führt zu einer weiteren Gefahrenstelle für Fußgänger.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgendes.

Anstatt der Verkehrszeichen „205-Vorfahrt gewähren“ wird nun in beide Richtungen das Verkehrszeichen „206 – Halt Vorfahrt gewähren (Stoppschild) mit Haltebalken angebracht. Somit bleibt ganz klar die Vorfahrt der Seewiesstraße geregelt, zudem sollte durch das erzwungene Halten an der Linie die allgemeine Sicherheit in Bezug auch auf die Übersicht deutlich verbessern. Das Stoppschild in der Koempelstraße (West) wird so angebracht, dass die Kurve bzw. der Gehweg nicht mehr geschnitten werden kann. Auch hier wird die Sicherheit für Fußgänger verbessert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Neubeschilderung an der Kreuzung Seewiesstraße/Koempelstraße, in dem Fall das Setzen von Stoppschildern mit Haltebalken in beiden Richtungen der Koempelstraße.

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

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme in der Wielinger Straße noch nicht erfolgt ist, da die Telekom derzeit Entstörungsmaßnamen durchführt. Die Feinschicht wird im Frühjahr aufgebracht.

BGM Sontheim weist darauf hin, dass Bauanträge seit 01.01.2025 beim Landratsamt einzureichen sind und nicht mehr bei der Gemeinde.
Das Kreisbauamt prüft die Vollständigkeit der Unterlagen und beteiligt die Gemeinde. Die Entscheidung der Gemeinde über ihr gemeindliches Einvernehmen sowie die Prüfung des Kreisbauamtes samt Beteiligung von eventuellen Fachstellen erfolgt künftig also parallel und nicht wie bisher nacheinander. Damit verkürzt sich die Entscheidungsdauer.

GR Hansel fragt nach, wann die Versetzung der Halteline vor der Ampel erfolgt. BGM Sontheim erläutert, dass die Aufbringung aufgrund der Witterung derzeit nicht möglich ist, aber im Frühjahr erfolgt.

Gefertigt: Genehmigt:

Stefanie Reichart Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister