



<b>Beschlüsse</b>  Federführend: Bauamt	Status: Datum:	Gemischte Sitzung 02.02.2021
<b>2. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses - Beschlüsse</b>		
<b>Beratungsfolge:</b> Öffentlich                      02.02.2021      Grundstücks- und Bauausschuss		

## **TOP 5: Antrag auf Teilung des Grundstücks**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück mit der Flurnummer 325/1, Gemarkung Weßling, Schulstraße 19D, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Festsetzungen der Bausatzung sind einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

### **Hinweis an den Bauwerber:**

~~Eine spätere Aufteilung des Grundstücks Flurnummer 325/1 ist baurechtlich kritisch zu sehen, da das Grundstück danach ggf. zu klein wird, bzgl. der Mindestgrundstücksgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser.~~

~~Jedoch sollte eine Prüfung durch die Bauherren erfolgen, die die Anordnung (Ausrichtung), der erforderlichen Anzahl der Garagen und Stellplätze nach Art. 47 Abs. 1 BayBO (4 Stellplätze) beinhaltet.~~

**TOP 11:**      **Bebauungsplan Seehof –  
Billigungsbeschluss  
Bebauungsplan "Hotel Seehof, Seeweg" in Weßling –  
2021/0035-01-01**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling billigt den Bebauungsplan-Entwurf, Stand 22.12.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt noch erforderliche Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt nach erfolgter Abstimmung gem. Sachvortrag zur Niederschlagswasserbeseitigung die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Abstandsflächen unter Punkt 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan werden noch an die Satzung der Gemeinde Weßling angepasst.
5. Die Ergänzungen planrechtlicher Art im Punkt 10 (Werbeanlagen) der Festsetzungen durch Text werden durch das Planungsbüro Dragomir entsprechend eingefügt. Die finale Festlegung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**TOP 12:    **Bebauungsplan "Hinter den Gärten II" Abwägungsvorschläge  
Zusammenfassung der Stellungnahmen und  
Beschlussvorschläge–  
2019/0081-01-01****

**1. A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss Weßling nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**2a. Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde**

**Beschlussvorschlag:**

- 1.: Der Empfehlung wird gefolgt, die Festsetzungsvorschläge in die Satzung aufgenommen und die Begründung wird zum Thema Immissionsschutz entsprechend ergänzt.
- 2.: Die Hinweise werden entsprechend korrigiert.
- 3.: Der Empfehlung wird gefolgt. Das vorliegende Baugebiet wird bei der nächsten Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler + Partner als Immissionsort berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**2b. Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt**

**Beschlussvorschlag:**

- 1.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Bezeichnung wird ergänzt.
- 2.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Präambel wird ergänzt.
- 3.: Zur besseren Verständlichkeit wird an der Formulierung festgehalten. „OK“ wird wie empfohlen eingefügt.
- 4.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird ergänzt.
- 5.: Dies ist bewusst so formuliert und explizit gewünscht.
- 6.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird ergänzt.
- 7.: Dies ist bewusst so formuliert und explizit gewünscht.
- 8.: Dies ist bewusst so formuliert und explizit gewünscht.
- 9.: Dies ist bewusst so formuliert und explizit gewünscht.
- 10.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.
- 11.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.
- 12.: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

13.: Die Festsetzung des Baurechts über eine GRZ ist explizit in der BauNVO genannt und üblich. Vorliegend handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Baugebiets mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es ist zu erwarten, dass das Baurecht nicht wie bei einem neuen Baugebiet nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in kurzer Zeit realisiert wird, sondern ganz im Gegenteil über viele Jahre hinweg Ersatz-, Neu- oder Erweiterungsbauten entstehen werden. Dabei ist es nicht Absicht der Gemeinde jeden möglichen Baukörper über eine Baugrenze oder eine absolute GR im Vorfeld abschließend zu regeln, da dies mit Sicherheit zu späteren Änderungen führen würde.

14.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15.: „Offene“ Stellplätze beschreibt – selbsterklärend – nicht überdachte oder eingehauste oberirdische Stellplätze.

16.: Gemeint ist „jeweils“, dies wird ergänzt.

17.: Das Wort „Hauptdächer“ wird ergänzt.

18.: Das Wort „bis“ wird ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **2c. Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde**

### **Beschlussvorschlag:**

1.:Der Empfehlung wurde gefolgt. Bei einer Ortseinsicht am 27.11.2020 wurde das Plangebiet auf potenzielle Lebensraumstrukturen für geschützte Arten hin untersucht. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich danach bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht, wenn Rodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Die Begründung wird zum Thema Artenschutz entsprechend ergänzt.

2.: Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

3.: Der Empfehlung wird gefolgt, der Hinweis wie vorgeschlagen aufgenommen.

4.: Aus Sicht der Gemeinde sind in dem großteils schon bebauten Planungsgebiet keine besonders wertvollen erhaltenswerten Bäume vorhanden. Südlich der Fl.Nr. 440 finden sich überwiegend nicht beschnittene Sträucher. Durch die Festsetzung A 8.1 ist eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet.

5.:Der Empfehlung wird gefolgt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **3. Kreisbrandinspektion Starnberg**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich lediglich um die Überplanung eines bereits bestehenden und bebauten Baugebiets handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

##### **Beschlussvorschlag:**

Es handelt sich vorliegend um die Überplanung eines bestehenden und überwiegend bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Gemeinde sind keine Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Gebäude und Flächen bekannt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auch bei Neu-, Um- bzw. Erweiterungsbauten gewährleistet ist.

Der Empfehlung wird gefolgt, die Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

##### **Beschlussvorschlag:**

Es handelt sich vorliegend um die Überplanung eines bestehenden und überwiegend bereits bebauten Gebiets im Innenbereich, das als WR Reines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und für das durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht festgesetzt ist. Es ist daher nicht zu erwarten, dass landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen, verloren gehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **8. Amperverband**

##### **Beschlussvorschlag:**

Zwischenzeitlich wurde zwischen der Gemeinde Weßling und dem Amperverband die Umverlegung des Schmutzwasserkanals in öffentliche Verkehrsflächen vereinbart. Auf die Festsetzung eines Schutzstreifens kann daher verzichtet werden.

Die Hinweise zu den Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **11. Telekom**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **12. Bürger 1**

##### **Beschlussvorschlag:**

Vorliegend handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Baugebiets mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es ist zu erwarten, dass das Baurecht nicht wie bei einem neuen Baugebiet nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in kurzer Zeit realisiert wird, sondern ganz im Gegenteil über viele Jahre hinweg Ersatz-, Neu- oder Erweiterungsbauten entstehen werden. Dabei ist es nicht Absicht der Gemeinde jeden möglichen Baukörper über eine Baugrenze oder eine absolute GR im Vorfeld abschließend zu regeln, da dies mit Sicherheit zu späteren Änderungen führen würde.

Es wird jedoch vorgeschlagen diese auf 0,3 zu erhöhen, um eine deutlich bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Es ist festzustellen, dass auch beim momentan rechtswirksamen Bebauungsplan die Bausatzung der Gemeinde Weßling im § 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm vorsieht. Dennoch wird vorliegend vorgeschlagen auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu verzichten, da bei den vorhandenen Grundstückszuschnitten nicht zu erwarten ist, dass zu kleine Flurstücke bzw. Baukörper entstehen.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **13. Bürger 2**

#### **Beschlussvorschlag:**

~~Die Zulassung von Abgrabungen für Souterraingeschosse im vorliegenden Planungsgebiet würde zwangsläufig einen Präzedenzfall für die gesamte Gemeinde schaffen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Wunsch an dieser Stelle auch nicht nachvollziehbar.~~

~~Momentan besteht für die Fl.Nr. 437 ein Baurecht von ca. 160 qm GF. Durch die Verlegung der Leitung und die Erhöhung der Wandhöhe könnte bei einer GRZ von 0,3 hier eine GF von 370 qm entstehen. Eine Notwendigkeit zur Belichtung von Kellergeschossen ist daher nicht nachvollziehbar. Die Errichtung einer großen Einliegerwohnung wäre also auch ohne Abgrabungen in den oberirdischen Geschossen möglich, was im Übrigen eine deutlich höhere Wohnqualität mit sich brächte.~~

Dennoch

Es wird vorgeschlagen folgende Festsetzung einzufügen:

„Lichtgräben, Lichthöfe oder Abgrabungen sind nur an max. einer - von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten - Seite von Gebäuden bis zur OK FFB des Untergeschosses auf einer Länge von 5,0 m bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Überdies ist die Errichtung von außenliegenden Kellertreppen zulässig.“

Die Zulassung von Abgrabungen für Souterraingeschosse im vorliegenden Planungsgebiet würde zwangsläufig einen Präzedenzfall für die gesamte Gemeinde schaffen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Wunsch an dieser Stelle auch nicht nachvollziehbar.

Momentan besteht für die Fl.Nr. 437 ein Baurecht von ca. 160 qm GF. Durch die Verlegung der Leitung und die Erhöhung der Wandhöhe könnte bei einer GRZ von 0,3 hier eine GF von 370 qm entstehen. Eine Notwendigkeit zur Belichtung von Kellergeschossen ist daher nicht nachvollziehbar. Die Errichtung einer großen Einliegerwohnung wäre also auch ohne Abgrabungen in den oberirdischen Geschossen möglich, was im Übrigen eine deutlich höhere Wohnqualität mit sich brächte.

Dennoch wird vorgeschlagen folgende Festsetzung einzufügen:

„Lichtgräben, Lichthöfe oder Abgrabungen sind nur an max. einer - von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten - Seite von Gebäuden bis zur OK FFB des Untergeschosses auf einer Länge von 5,0 m bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Überdies ist die Errichtung von außenliegenden Kellertreppen zulässig.“

## **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **14. Bürger 3**

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach Vorliegen einer Bestandsvermessung und einer entsprechenden Überprüfung der Höhensituation ist aus städtebaulicher Sicht eine entsprechende Bebauung möglich und sinnvoll. Die Planzeichnung und der Satzungstext werden entsprechend angepasst.

## **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **15. Bürger 4**

#### **Beschlussvorschlag:**

Ziel der festgesetzten Baugrenze zum Steinebacher Weg hin ist die Sicherung einer Gartenzone im Süden der Grundstücke, was zu einer besseren Belichtung der Gärten führt und den Straßenraum am Ortsrand auflockert. Bei Beibehaltung der jetzigen Baugrenzen mit einer Gartenzone im Süden der Grundstücke könnte auf der Fl.Nr. 437/19 ein Nordgarten mit ca. 12 m Tiefe entstehen, was aus städtebaulicher Sicht angemessen und ausreichend erscheint zumal dieser ja gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Garten gemeinsam genutzt werden soll. Die vorgebrachten Argumente, dass der „Streifen“ auf der Südseite aufgrund des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht nutzbar wäre sind aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Dennoch wird, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, die Baugrenze mit 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche des Steinebacher Wegs festgesetzt.

Vorliegend handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Baugebiets mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es ist zu erwarten, dass das Baurecht nicht wie bei einem neuen Baugebiet nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in kurzer Zeit realisiert wird, sondern ganz im Gegenteil über viele Jahre hinweg Ersatz-, Neu- oder Erweiterungsbauten entstehen werden. Dabei ist es nicht Absicht der Gemeinde jeden möglichen Baukörper über eine Baugrenze oder eine absolute GR im Vorfeld zu regeln, da dies mit Sicherheit zu Änderungen führen wird. An der Regelung der Baudichte über eine GRZ wird daher festgehalten.

## **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die in den Einzelbeschlüssen gefassten Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB werden in den Planentwurf eingearbeitet bzw. ergänzt.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling billigt den Planentwurf einschließlich Begründung in der Fassung vom 02.02.2021.
3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **(Herr Pollok persönlich beteiligt.)**

**TOP 13: Tektur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der FL.Nr. 62, Gemarkung Weißling, Seeweg 7 – 2018/00142-02**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Antrag zur 2. Tektur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der FI.Nr. 62, Gemarkung Weißling, Seeweg 7, **nicht** zu.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Antrag in der 2. Tektur, der Änderung der Position der Gauben nicht zu.
3. Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Antrag in der 2. Tektur der Änderung der Größe des Wintergartens, nicht zu.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Antrag in der 2. Tektur, der Reduzierung der Lichtschächte **nicht** zu.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**



**TOP 14: Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses,  
Tannenbergstraße 8, Grundstück Fl.Nr. 826/14 Gemarkung Weßling  
2020/0170-01-01**

**Beschlussvorschlag:**

1. Zu Frage 1., 2. und 4: Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 826/14, Gemarkung Weßling, Tannenbergstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen.
2. Zu Frage 3. und Frage 5: Bauordnungsrechtliche Fragen zu Abstandsflächen werden vom Landratsamt beantwortet.
3. Der Bauwerber hat für straßenbauliche Maßnahmen die Kosten zu tragen. Diese sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) wird von der Gemeinde nicht geprüft. Nach der Satzung sind 2 Stellplätze für 1 Wohneinheit < 160 m<sup>2</sup> zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

**TOP 15: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Getreide und Futtermittel, Auweg 10, Fl.Nr. 789, Gemarkung Oberpfaffenhofen – 2021/007**

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling erteilt dem Bauantrag, Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Getreide und Futtermittel, auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 789, Gemarkung Oberpfaffenhofen, Auweg 10 das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**TOP 16: Barrierefreier Anbau an die vorhandene Anliegerwohnung und Verglasung der Bestandsbalkone, Rosenstraße 19, Fl.Nr. 593, Gemarkung Oberpfaffenhofen – 2021/0012**

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling erteilt dem Antrag auf Barrierefreier Anbau an die vorhandene Anliegerwohnung und Verglasung der Bestandsbalkone, Rosenstraße 19, Fl.Nr. 593, Gemarkung Oberpfaffenhofen das gemeindliche Einvernehmen.

**Hinweis:**

Nach der GaStellV und der Bausatzung der Gemeinde Weßling sind durch die Vergrößerung der Einliegerwohnung zusätzliche Stellplätze notwendig. Dies prüft jedoch das Landratsamt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**(Frau Slawisch persönlich beteiligt.)**

**TOP 17: Erweiterung eines Einfamilienhauses und Anhebung Garagendach in  
der Ettenhofener Straße 27, Fl.Nr. 141 Gemarkung Oberpfaffenhofen  
Weßling –  
2020/0013**

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Erweiterung eines Einfamilienhauses und Anhebung eines Garagendachs in der Ettenhofener Straße 27, Fl.Nr. 141 Gemarkung Oberpfaffenhofen zu.

-

**Hinweis:**

~~Nach GaStellV besteht bei Wohngebäuden ab 160 m<sup>2</sup> ein Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen.~~

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**