



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 17.03.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:03 Uhr  
Ende: 19:27 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

### **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2020
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Am Eichgraben - westlich der Bahn"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23" - Aufstellungsbeschluss
4. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Aufstellungs/Änderungsbeschluss
5. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Rauhenbergweg"; Aufstellungs/Änderungsbeschluss
6. Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch mit Hangsicherung (Bauabschnitt 1) und Aus-, und Umbau eines Industrie- und Wohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Bauabschnitt 2); Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3
7. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen; Nähe Pöckinger Straße/Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3
8. Antrag auf Baugenehmigung; giebelseitiger Anbau eines Balkons im Bereich des Dachgeschosses auf der Ostfassade; Sprunglweg 7, Fl.Nr. 1098/19
9. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses; Alte Traubinger Straße, Fl.Nr. 1088/25
10. 2. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Nähe Koempelstraße, Fl.Nr. 2034/26
11. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,  
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2020**

**Sachverhalt:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 03.02.2020 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst. Ergebn.: 7      für  
                  0      gegen den Beschluss**

---

---

**TOP 2      2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Am Eichgraben - westlich der Bahn";  
Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf.  
Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.01.2020 mit Frist zum 10.02.2020 insgesamt 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.01.2020 bis zum 10.02.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**8    Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:**

- (1)      Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2)      Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
- (3)      Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4)      Abfallwirtschaftsverband (AWISTA) Starnberg
- (5)      Bund Naturschutz in Bayern
- (6)      Deutsche Telekom, Netzproduktion
- (7)      Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (8)      Vermessungsamt Starnberg

**6    Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1)      Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2)      Kreisbrandinspektion Starnberg
- (3)      Zweckverband Wasserversorgung Feldafing-Pöcking
- (4)      Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München
- (5)      Gemeinde Pöcking

(6) Gemeinde Tutzing

**Von 5 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (2) Abwasserverband Starnberger See
- (3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (4) Bayernwerk AG, Penzberg
- (5) Energienetze Bayern (ESB), Weilheim

**Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz**

**Schreiben Frau Letz vom 11.02.2020**

	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zu o.g. Planänderung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie München - Mittenwald. Der Abstand des nächstgelegenen Bauraumes zum Gleis beträgt ca. 60 m. Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 wird hinsichtlich des Lärmschutzes lediglich allgemein auf die DIN 18005 Bezug genommen.</p> <p>Durch die Verkehrslärmemissionen der Bahnlinie ist im Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte der in der Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 sowie auch mit der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. B ImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die i.d.R. die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse indizieren, zu rechnen. Für WR betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 50/40 dB(A) tags/nachts, die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen bei 59/49 dB(A) tags/nachts. Zur Abschätzung der Lärmimmissionen werden die Lärmpegel des Eisenbahnbundesamtes aus der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen (Stand 30.06.2017)</p>	<p>Der Bebauungsplan wird lediglich hinsichtlich der Dachformen geändert. Eine grundlegende Aktualisierung des Bebauungsplans wird derzeit nicht als erforderlich erachtet. Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits folgende Festsetzung enthalten:</p> <p>„Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 18005 sind vorzusehen.“</p> <p>Um diese Festsetzung näher zu erläutern werden die empfohlenen Regelungen als Hinweise aufgenommen:</p> <p>„Die bereits bestehende Festsetzung zur Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Din 18005 gilt weiterhin.</p> <p>Es werden folgende näheren Bestimmungen zur Einhaltung der Din 18005 getroffen:</p>
--	--	--

<p>herangezogen. Die einschlägige Berechnungsvorschrift für den Schienenlärm in der Lärmkartierung liefert im Vergleich zur Berechnungsvorschrift für den Verkehrslärm der 16. BImSchV bzw. der DIN.18005 zwar z.T. unterschiedliche Ergebnisse, jedoch stellen diese Ergebnisse bereits die prinzipiellen Verhältnisse dar. Soll die Lärmbelastung an den Häusern in der Bebauungsplanänderung detaillierter und fassadengenau angegeben werden, so hat die Gemeinde eine Lärmbegutachtung durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro durchführen zu lassen.</p> <p><u>Tageszeit</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der aktuellen Daten des Eisenbahnbundesamtes resultieren an den der Bahnlinie nächstgelegenen Häusern während der Tageszeit an den Nord-, Ost- und Südfassaden Immissionspegel zwischen 60 und 65 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass der Grenzwert der 16. BImSchV an den Nord-, Ost- und Westfassaden der bahnnahen Häuser bis hin zur dritten Gebäudereihe überschritten wird.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden daher mindestens an den genannten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Schallschutz nach der 01 N 4109 . ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.</p> <p><i>Der Gemeinde wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:</i></p> <p><i>„Aufgrund der Schallimmissionen durch die Bahnlinie sind für die bahnnahen Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster,</i></p>	<p><u>Für die Tagzeit:</u></p> <p><i>Aufgrund der Schallimmissionen durch die Bahnlinie sind für die bahnnahen Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile . (Wände, Fenster, Dächer) sind gemäß der aktuell gültigen DIN 4109 zu bestimmen. Eine detaillierte Festlegung muss in einer schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.</i></p>
---	--

<p><i>Dächer) sind gemäß der aktuell gültigen DIN 4109 zu bestimmen. Eine detaillierte Festlegung muss in einer schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich."</i></p> <p><u>Nachtzeit</u></p> <p>Ausgehend von den aktuellen Daten des Eisenbahnbundesamtes wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in der Nachtzeit an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Wohnhäuser auf den FI.Nrn. 353/26, 353/27, 353/31 und 353/32 sowie auf der Ost- und Südfassade des Wohnhauses auf der FI.Nr. 353/25 überschritten. Mindestens an diesen Fassaden sind daher Maßnahmen zur Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.</p> <p><i>Der Gemeinde wird empfohlen, folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:</i></p> <p><i>„Bei Neu,- Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude auf den FI.Nrn. 353/25, 353/26, 353/27, 353/31 und 353/32 sind die Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf die lärmabgewandte Westfassade zu orientieren. Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf den Nord-, Ost- und Südfassaden haben (für FI.Nr. 353/25 nur auf der Ost- und Südfassade), ist mindestens ein Fenster pro Zimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die betreffenden Räume mit einer mechanischen zentralen Belüftung oder schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen,</i></p>	<p><u><i>Für die Nachtzeit:</i></u></p> <p><i>„Bei Neu,- Um- und Erweiterungsbauten aller Gebäude bis auf die auf den FI.Nrn. 353/22 und 353/36 sind die Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf die lärmabgewandte Westfassade zu orientieren. Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf den Nord-, Ost- und Südfassaden haben (für FI.Nr. 353/25 nur auf der Ost- und Südfassade), ist mindestens ein Fenster pro Zimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die betreffenden Räume mit einer mechanischen zentralen Belüftung oder schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht reduzieren."</i></p>
---	---

	<p><i>Rolläden etc. darf das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht reduzieren."</i></p> <p>Hinweise:</p> <p>Soll Wert auf eine hohe Wohnqualität gelegt werden, ist der Orientierungswert der DIN 18005 heranzuziehen. In diesem Fall wird der Gemeinde empfohlen, Schallschutzmaßnahmen für alle Bereiche zu treffen, in denen der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nachtzeit überschritten ist. Obige Festsetzung muss dann auf alle Gebäude und alle Fassaden mit Ausnahme der Gebäude auf den FI.Nrn. 353/22 und 353/36 ausgeweitet werden.</p> <p>Möchte die Gemeinde eine fassadengenaue Bestimmung der Beurteilungspegel mit detailliert festgelegten Schallschutzmaßnahmen, so ist die Erstellung eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens erforderlich.</p> <p>2. Mit Erschütterungen und Sekundärluftschallimmissionen im Plangebiet ist bei den vorliegenden Abständen zur Bahnlinie nicht zu rechnen.</p>	
--	--	--

## 2. Abwasserverband Starnberger See

Schreiben Herr Friedrich vom 06.02.2020

	<p>Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.</p> <p><b>1.1.) Veranlassung</b></p> <p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen u.a. nicht nur Satteldächer sondern auch Mansard- und Walmdächer zugelassen werden. Da der Bebauungsplan 1976 bzw. 1978 erstellt / rechtskräftig geändert wurde ist hier auf Grund des Alters des Bauleitverfahrens auch die gesamte Entwässerungssituation zu beurteilen.</p>	
--	--	--

	<p><b>1.2.) Geltungsbereich</b> Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung vom Dezember 1976.</p> <p><b>2.1.) Schmutzwasserbeseitigung</b> Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich bereits bebaute Grundstücke. Der Abwasserverband unterhält in der Föhrenstraße einen Schmutzwasserkanal über welchen die Grundstücke angeschlossen sind. Ausnahme ist Flurstück 353/22 (Seewiesstraße 45a), welches sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet aber vermutlich an den Schmutzwasserkanal in der Seewiesstraße angeschlossen ist (bei vorliegender Grunddienstbarkeit für FlStck. 353/39; davon wird ausgegangen, da es sich um ein Grundstück und denselben Eigentümer handelt).</p> <p>Die Erschließungssicherheit ist für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wohngrundstücke schmutzwassertechnisch gegeben. Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p> <p><b>2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung</b> Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes keine</p>	<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung:</b> Der Bebauungsplan wird lediglich</p>
--	--	--

<p>Niederschlagswasserkanäle in welche eingeleitet werden könnte. Die in der Föhrenstraße offensichtlich vorhandene Straßenentwässerung (Straßensinkkästen, vermutlich an Sickerschächte angeschlossen) ist dem Abwasserverband nicht übertragen. Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere kr - Werte) vorliegen kann die Möglichkeit einer Versickerung auf den Privatgrundstücken nicht bewertet werden.</p> <p>Eine Möglichkeit der Entwässerung für die Flurstücke 353/29, 353/30, 353/31 und 353/32 (südlich der Föhrenstraße) wäre die Einleitung in den Eichgraben (entsprechend BayWG – Gemeindegebrauch in Verbindung mit TREN OG). Die Erschließungssicherheit für die Wohngrundstücke südlich der Föhrenstraße ist - wie oben beschrieben - somit niederschlagswassertechnisch gegeben.</p> <p>Da dem Abwasserverband keinerlei weitere Unterlagen vorliegen gilt für die nördlich der Föhrenstraße (353/36, 353/23, 353/24, 353/25, 353/26 und 353/27) gelegenen Grundstücke:</p> <p>Die Erschließungssicherheit für die Wohngrundstücke nördlich der Föhrenstraße ist somit niederschlagswassertechnisch <b>nicht</b> gegeben. Ausnahme ist auch hier Flurstück 353/22 (Seewiesstraße 45a), welches sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet aber vermutlich – wie Schmutzwasser - an einen in der Seewiesstraße vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen ist oder angeschlossen werden könnte (bei vorliegender Grunddienstbarkeit für Fl.Stck. 353/39; davon wird ausgegangen, da es sich um ein Grundstück und denselben Eigentümer handelt). Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.</p>	<p>hinsichtlich der Dachformen geändert. Damit wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen, die zu einer höheren Menge an zu beseitigendem Niederschlagswasser als bisher führen würde. Die Grundstücke sind alle bereits bebaut, Probleme mit der Beseitigung des Niederschlagswassers sind nicht bekannt.</p>
--	--

	<p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p> <p><b>3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</b></p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.</p> <p>Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt.</p> <p>Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p><b>4.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</b></p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenerignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit</p>	<p>Der Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges erfolgt im Genehmigungsverfahren.</p>
--	---	---

	<p>einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p><b>5.) Ergänzung / Sonstiges</b> Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend !</p>	<p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf bleibt diesbezüglich unverändert.</p>
--	--	--

**3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim,  
Schreiben Herr Utschneider vom 27.01.2020**

	<p>Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p><u>1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstliche Belange sind hierbei nicht</p>	<p>Die Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf bleibt diesbezüglich unverändert.</p>
--	---	---

	betroffen, daher bestehen auch keine Einwände  Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
--	---	--

#### 4. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Eberl vom 16.01.2020

	Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:  Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Der Bebauungsplan wird lediglich hinsichtlich der Dachformen geändert. Der Bebauungsplanentwurf bleibt diesbezüglich unverändert.
--	--	---

#### 5. Energienetze Bayern (ESB), Weilheim, Schreiben Herr Reinermann vom 03.01.2020

	Seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG bestehen keine Bedenken oder Anregungen.  Bitte beachten Sie aber die bestehenden Erdgasleitungen der ENB.	
--	---	--

Stand: 10.03.2020

M. Skorka / H. Karl

### Beschluss:

#### 1. Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Eichgraben - westlich der Bahn“ einschließlich Begründung.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

## 2. Satzungsbeschluss

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „**Am Eichgraben - westlich der Bahn**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 15.10.2019, redaktionell ergänzt am 17.03.2020 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### TOP 3     **Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23" - Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

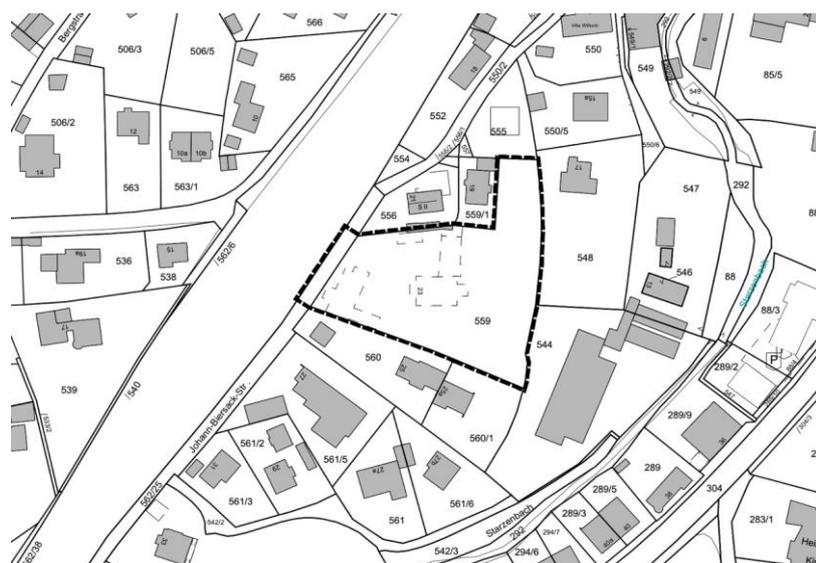
Auf dem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück der ehemaligen Villa Buchheim beabsichtigt die freistaateigene STADIBAU GmbH die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 20 Wohnungen unterschiedlichster Größenordnung für staatliche Bedienstete.

Um für diese Aufgabe den bestgeeigneten Entwurf zu finden, hat die STADIBAU 2019 einen Wettbewerb durchgeführt, an dem sich 14 Planungsteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten beteiligt haben.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung des Siegerentwurfs von Felix und Jonas Architekten, München mit Nowak Landschaftsarchitekten, München.

Der Planbereich liegt im Ortskern von Feldafing und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 559 der Gemarkung Feldafing an der Johann-Biersack-Straße 23, sowie den unmittelbar angrenzenden Teil der Johann-Biersack-Straße (Teilfläche aus Fl.-Nr. 562/25).

Der Geltungsbereich ist in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren die fachlichen Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angaben welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Planfertigung soll das Architektenbüro AKFU, Germering sowie das Büro Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim (für die Erstellung des Grünordnungsplans) beauftragt werden.

Die Planungskosten sowie alle sonstigen in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund des Schreiben vom 20.02.2020 des Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Feldafing und Pöcking am die Zweckverbandsräte ist die Erschließung mit Trinkwasser möglicherweise nicht gegeben.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt für den Bereich „Johann Biersack Straße 23“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 a im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V. mit § 13 a BauGB.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die o.g. Planer sowie die erforderlichen Fachplaner (z.B. Schall-, Erschütterungsschutz, ggf. SaP etc.) zu beauftragen, sowie den erforderlichen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 4 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Aufstellungs/Änderungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Fl.Nr. 1075/3 vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“, rechtskräftig seit 29.10.2008. Es wurde bisher einmal geändert am 28.05.2015. Ein Verfahren zur 2. Änderung läuft derzeit für den Bereich der Fl.-Nr. 1064. Der neuerliche Antrag bezieht sich auf ein von der Tutzinger Straße zurück versetztes Grundstück mit einer Fläche von 3.160 m<sup>2</sup>. Da das auf dem Grundstück vorhandene Bestandgebäude nicht erhaltungswürdig ist, soll dieses durch einen Neubau ersetzt werden.

Die derzeitige Lage des Baufensters im unmittelbaren südlichen Bereich des ausgewiesenen Baulands ist aus städtebaulichem Gesichtspunkt nicht optimal für einen Neubau. Es wird deshalb die Verschiebung des Baufensters in gleicher Größe (GR110) an die nördliche Baulandgrenze beantragt, auch um durch das Abrücken von der im Süden gelegenen hohen Baumfront eine bessere Belichtung und somit Wohnqualität zu erreichen.

Alle anderen Parameter wie WR, Wandhöhe, Firsthöhe, Grünflächen und Bäume des gültigen Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben aufgrund des genannten Sachverhalts städtebaulich vertretbar und sinnvoll und sollte positiv beurteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ für die Fl.Nr. 1075/3 bezüglich der Verschiebung des Baufensters an die nördliche Baulandgrenze.

Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, ein Städtebaubüro ist mit der Ausführung der Planung zu beauftragen.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

**Anwesend: 7**  
**Für den Beschluss: 7**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 5 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Rauhenbergweg";  
Aufstellungs/Änderungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Rauhenbergweg“ vor. Der Änderungsantrag bezieht sich auf die derzeit im Außenbereich liegenden Fl.Nrn. 433/5 und 2014/8. Um hier Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage schaffen zu können, ist die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gegenstand des Antrags. Gemäß einer Voranfrage bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises sollte in einer FFH-Vorprüfung (Verträglichkeitsabschätzung) geklärt werden, inwieweit die Erhaltungsziele des Natura 2000-Schutzgebietes durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.

Das relevante FFH-Gebiet mit der Gebiets-Nr. DE 8033-371 Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ (siehe Plan F 10, Anlage 1) wurde im Juni/Juli 2019 dieser FFH-Vorprüfung unterzogen (siehe Anlage 2). Im Ergebnis sind erhebliche Projektwirkungen unmittelbarer und mittelbarer Art auf Basis der vorgenommenen Vorprüfung auf die Erhaltungsziele nicht zu erkennen und daher auszuschließen. Diese Feststellung umfasst auch nicht erhaltungszielgegenständliche Arten im Gebiet sowie auf außerhalb des Gebietes vorhandene Lebensraumtypen und Arten. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die der Gemeinde vorliegende FFH-Vorprüfung wurde auch der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vorgelegt mit der Bitte um deren Einschätzung.

Die Stellungnahme liegt der Verwaltung derzeit noch nicht vor.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.22 „Rauhenbergweg“ für die Fl.Nrn. 433/5 und 2014/8 vorbehaltlich einer positiven Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde des LRA Starnbergs. Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, ein Städtebaubüro ist mit der Ausführung der Planung zu beauftragen.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

**Anwesend: 7**  
**Für den Beschluss: 0**  
**Gegen den Beschluss: 7**

---

---

**TOP 6     Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch mit Hangsicherung  
(Bauabschnitt 1) und Aus-, und Umbau eines Industrie- und Wohngebäudes  
zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Bauabschnitt 2);  
Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung am 24.01.2018 in Kraft getreten. Gemäß Festsetzung A.16 des Bebauungsplans ist neben einer Ersatzbebauung auch der Erhalt des bestehenden Satteldachbaukörpers in seinen Außenmaßen und seiner Dachneigung, ebenso der nördlich angrenzende Flachdachbau als Optionsbebauung möglich.

Für das Grundstück ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Antragsteller plant, im ersten Bauabschnitt einen Teilabbruch des Bestandes sowie die erforderliche Hangsicherung. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt dann der Aus- und Umbau zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten.

Grundsätzlich hält das Vorhaben alle Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 72 ein, mit Ausnahme der maximal zulässigen Wandhöhe im Bereich des Flachdachbaukörpers. Außerdem ist ein Antrag auf Ausnahme für die Geländer der Dachterrassen erforderlich.

Vom Bauherrn wurde einen Antrag auf Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) bzgl. der Geländer und einen Antrag auf Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) für die Wandhöhe gestellt.

**Antrag auf Ausnahme:**

Laut der Festsetzung durch Text Nr. 1.5 können die zulässigen Wandhöhen durch erforderliche Umwehrungen für Dachterrassen im Bereich der Flachdachbaukörper um max. 1,20 m ausnahmsweise überschritten werden. Hierfür ist ein Antrag auf Ausnahme erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Ausnahme erteilt werden, da grundsätzlich Dachterrassen auf den Flachdachbaukörpern zulässig sind und der Bebauungsplan bereits die Notwendigkeit einer erforderlichen Absturzsicherung und dadurch eine Überschreitung der Wandhöhe vorsieht.

**Antrag auf Befreiung:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhen in Metern über Normal Null werden an der Attika der eingeschossigen Flachdachbaukörper um 40 cm überschritten. Maximal zulässig gemäß Bebauungsplan sind 662,00 m üNN, geplant sind 662,40 m üNN.

Laut dem Bauherrn ist das Bestandsaufmaß, welches dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wurde fehlerhaft, da im Aufmaß aus dem Jahr 2018 im ungedämmten Bestand (vor der energetischen Sanierung) eine Wandhöhe zwischen 662,14 und 662,15 m üNN ersichtlich ist.

Nach § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen zulässig, üblich hierfür sind 0,25 m.

Im Zuge der energetischen Sanierung auf Grundlage des §9 EnEV und §248 BauGB wurde das Flachdach einschließlich der Attikaaufkantung im Jahr 2019 gedämmt, wodurch sich einschließlich Abdichtung und Abdeckung eine neue Oberkante der Außenwand von 662,40 m üNN ergab. Die sich daraus ergebende neue Bestandshöhe wird durch die beantragte Planung nicht überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da bereits der ungedämmte Bestand die vorgeschriebene Wandhöhe um 0,15 m überschreitet und sich die weitere Überschreitung nur durch die energetische Sanierung ergibt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es hierbei nur um den Erhalt des bestehenden Fachdachbaus geht.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme bzgl. der Geländer und zum Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen;  
Nähe Pöckinger Straße/Pfarrer-Clos-Weg, Fl.Nr. 586/3**

**Sachverhalt:**

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 587/3 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Antragsteller plant, die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen und 2 sich verschneidenden Walmdächer. Die Wandhöhe beträgt talseitig (Ostseite) 6,49 m und bergseitig 5,52 m (Westseite). Wobei an der Westseite noch ein 2-geschossiger Flachdachanbau (Abmessung 6,87 m x 3,08) mit einer Wandhöhe von 5,30 geplant ist. Die Firsthöhe beträgt bis zu 7,95 m.

An der nordwestlichen Grundstücksseite soll eine Doppelgarage mit den Abmessungen 6,99 m x 6,50 m entstehen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben erteilt und die Stellungnahme dem LRA Starnberg zur Entscheidung vorgelegt. Mit Schreiben vom 29.10.2018 hat das LRA unter Az. 40-V-2018-31-6 den Vorbescheid erteilt.

Grundsätzlich entspricht das Bauvorhaben dem Vorbescheid, mit Ausnahme, dass der Flachdachanbau zweigeschossig statt eingeschossig geplant ist. Der Flachdachanbau fügt sich jedoch mit seiner Wandhöhe von 5,30 m in die umliegende Bebauung ein.

Die Erschließung wurde aus dem Prüfungsumfang des Vorbescheides ausgenommen und wird jetzt erst im Bauantragsverfahren geprüft.

Die Fl.Nr. 608/56 ist im Bebauungsplan Nr. 14 als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgesetzt. Vorsorglich wurde hier vom Bauherrn ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Zufahrt/Erschließung des Grundstücks ist nur durch eine Teil-Befahrbarkeit der Fl.Nr. 608/56 (ca. 1,00 m<sup>2</sup>) möglich.

Seitens des Abwasserverband Starnberger See ist die Erschließung Schmutzwasser und Regenwasser derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung könnte durch den Eintrag entsprechender Leitungsrechte (Grunddienstbarkeiten auf Fl.Nr. 608/56 erfolgen. Der Eintrag erfolgt zu Lasten des Eigentümers, ebenso die Wiederinstandsetzung sowie der laufende Unterhalt der Fl.Nr. 608/56. Die Erschließung ist somit zum Zeitpunkt der Sitzungsladung noch nicht endgültig sichergestellt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses vorbehaltlich der gesicherten Erschließung. Der Bauherr wird aufgefordert, die entsprechenden Dienstbarkeiten zu seinen Lasten notariell vorzubereiten.

Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald die Erschließung gesichert ist.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 8      Antrag auf Baugenehmigung; giebelseitiger Anbau eines Balkons im Bereich des Dachgeschosses auf der Ostfassade; Sprungweg 7, Fl.Nr. 1098/19**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1098/19 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Garatshausen Süd“. Der Bebauungsplan wurde in diesem Bereich bereits im Jahr 2017 für eine geplante Dachaufstockung geändert.

Die Antragstellerin plant nun nicht mehr die Aufstockung, sondern die bestehende Dachgeschosswohnung des Anwesens Sprungweg 7 zu nutzen und einen Balkon mit den Abmessungen 3,70 m x 1,30 m an der Ostseite des Bestandsgebäudes zu errichten.

Die gewählte Stelle für den Balkon ist die einzige Möglichkeit, der Dachgeschosswohnung eine private Austrittsmöglichkeit an die frische Luft zu ermöglichen.

Das Bestandsgebäude war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 2006 bereits existent, jedoch wurde das Baufenster nur entsprechend dem Bestand festgesetzt, sodass der geplante Balkon das Baufenster überschreitet.

Im Geltungsbereich wurde bereits eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze um 2 m<sup>2</sup> für den Anbau eines Balkons auf Fl.Nr. 1099/8 erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die geringfügige Überschreitung (4,81 m<sup>2</sup>) des Baufensters erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau Balkons und wegen der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Garatshausen Süd“.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

## **TOP 9     TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses; Alte Traubinger Straße, Fl.Nr. 1088/25**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 07.01.2019 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088/25 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 21.09.2019 das Bauvorhaben genehmigt.

Im Zuge der Ausführungsvermessung wurde festgestellt, dass die in der Genehmigungsplanung bezeichneten Höhen nicht mit den tatsächlich ermittelten Höhen übereinstimmen.

Das vorhandene Gelände liegt bis zu 0,6 m höher als das geplante Gelände. Somit sind Abgrabungen erforderlich.

Im dem jetzt eingereichten Tekturantrag wird das vorhandene Gelände gemäß der Vermessung angepasst und somit die erforderlichen Geländeänderungen dargestellt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 10 2. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Nähe Koempelstraße, Fl.Nr. 2034/26**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 2034/26 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 58 „zwischen der Traubinger Straße, der Straße am Starzenbach und westl. Koempelstraße“ und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 29.11.2018 (Nr. 40-B-2017-476-6) die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25 (jetzt Fl.Nr. 2034/26) erteilt.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde der 1. Tekturantrag eingereicht, zu dem der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 02.07.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.

In dem jetzt eingereichten Tekturantrag ist eine Garagenverlängerung geplant. Die genehmigte Garagenlänge soll von 6,00 m auf 7,00 m in westlicher Richtung vergrößert werden.

Die Höhen vom bestehenden und geplanten Gelände an allen Garagenecken bleiben unverändert.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag. \_

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 11    Bekanntgaben / Sonstiges**

Es wurden keine Bekanntgaben oder Sonstiges bekanntgeben.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister