



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 03.08.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:02 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

ab TOP 2

Schremser, Matthias            2. Bürgermeister

Härtl, Sibylle

Schmid, Imke                    Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.07.2021
2. Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Billigungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 31 "SO Hotel Residence"; 1. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen
4. Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung und Umbau eines Wohnhauses; Jahnstr. 6, Fl.Nr. 437
5. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,  
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.07.2021**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.07.2021 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

---

---

**TOP 2      Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße,  
Koempelstraße und Jahnstraße"; Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.07.2021 wurde der Vorwurf des vom Planungsbüro Büscher Architekten gefertigten Bebauungsplans vorgestellt und ausführlich diskutiert. Das Gremium hat über 6 Punkte einzeln abgestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Anregungen des Gremiums in den Vorentwurf einarbeiten zu lassen.

Mit Planungsstand 27.07.2021 wurden Planzeichnung, Satzung und Begründung nebst Anlagen aktualisiert und an die Beschlüsse angepasst.

Frau von der Recke als Vertreterin des Planungsbüros stellt die Änderungen in der Sitzung vor.

Aus dem Gremium kommen noch folgende Änderungs-/Ergänzungswünsche:

- Es soll nicht die Abstandsflächensatzung vom 20.01.2021 gelten, sondern das jeweils gültige Abstandsflächenrecht.
- Die bildliche Darstellung der privaten Grundfläche fehlt in den Festsetzungen und wird unter 9.2 ergänzt.

Zudem wird, aufgrund der Treppe gegenüber des Rauhenbergwegs, angeregt bei der zukünftigen Straßenplanung die Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ inklusive der vorgebrachten Änderungs-/Ergänzungswünsche (Abstandsflächen, Darstellung der privaten Grünfläche) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für Planzeichnung, Satzung und Begründung ist jeweils der 03.08.2021.

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

<b>Anwesend:</b>	<b>8</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>8</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

### **TOP 3      Bebauungsplan Nr. 31 "SO Hotel Residence"; 1. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen**

#### **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 17.03.2021 mit Frist zum 26.04.2021 insgesamt 24 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 26.04.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### **10 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Bayernwerk AG, Penzberg
- (2) Deutsche Telekom
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) GFW Starnberg
- (6) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (7) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (8) Staatliches Bauamt Weilheim
- (9) Vermessungsamt Starnberg

(10) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

- (1) Energienetze Bayern (ESB)
- (2) Polizeiinspektion Starnberg
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Gemeinde Tutzing
- (5) Abwasserverband Starnberger See
- (6) AWISTA Starnberg
- (7) LRA Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-

**Von 7 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 20.04.2021, Az. 41-94-2-37a**

1.	<p>Es wird empfohlen, die Ausführungen in der <b>Festsetzung A 1.1</b> als Einleitung vor „A Festsetzung zu ziehen, da es sich hierbei nicht um eine Festsetzung im eigentlichen Sinn handelt.</p> <p>Zudem sollte in der Einleitung klargestellt werden, ob mit der 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen ersetzt, ergänzt oder geändert werden sollen.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p> <p><i>Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 i.d.F. vom 20.07.2010 gelten unverändert weiter, soweit diese nicht durch die Festsetzungen der Änderungen ergänzt, geändert oder ersetzt werden.</i></p>
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben vom 27.04.2021**

<p>1.</p>	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p> <p>Künftig sollen die Nutzungen als Seminar- und Schulungszentrum wegfallen und die Gebäude nur noch als Hotel inkl. Ferienwohnungen genutzt werden. Von unserer Seite kann nicht abgeschätzt werden, ob sich Betriebsabläufe und technische Ausstattungen, wie z.B. der Parkverkehr, die Lüftungstechnik (Erweiterung Küche), etc. durch diese Nutzungsanpassung ändern werden. Dies ist mit dem Betreiber des Hotels zu klären.</p>	<p>Das Planungsgebiet wurde bisher von gemischter Hotel-/Seminarhaus-Nutzung und Ferienwohnungen geprägt. Nach Wegfall der Seminarhausnutzung ist eher eine Entflechtung der Funktionen zu erwarten, sodass die Auslastung der Betten und der Gastronomie sich im Tages- und Jahresablauf gleichmäßiger verteilt. Das dürfte sich auch positiv auf den An- und Abfahrtsverkehr auswirken.</p> <p>Nach Auskunft des Eigentümers „Die Bayerische“ wurde vom Betreiber mitgeteilt, dass keine Änderung/Erweiterung des Betreiberkonzeptes geplant ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Lüftungstechnische Ausstattung kann nur im Rahmen der techn. Regeln und Verordnungen geändert werden. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Der Stellplatznachweis wird den Nutzungseinheiten entsprechend angeglichen; die Stellplatzreserven sind ausreichend.</p>
<p>2.</p>	<p>Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung B.1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2010 durch die 1. Änderung ersetzt wird. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Anzahl der maximal zulässigen Betten bestehen bleiben soll. Gemäß Festsetzung B.1, 2. Absatz, sind in den Bauteilen B und C maximal 129 Betten zulässig, im Bauteil D 16 Ferienwohnungen und 3 Personalwohnungen. Über die Anzahl der Betten in den Ferienwohnungen liegt keine Aussage vor. Laut Begründung zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans verfügt das Hotel über 107 Betten. Das ist deutlich weniger als maximal zulässig. Wir bitten, diese Diskrepanz zu prüfen und den Bebauungsplan gegebenenfalls anzupassen.</p>	<p>Zu 2.</p> <p><i>Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 i.d.F. vom 20.07.2010 gelten unverändert weiter, soweit diese nicht durch die Festsetzungen der Änderungen ergänzt, geändert oder ersetzt werden.</i></p> <p>Die Anzahl der gegenwärtigen und zukünftigen Betten wird vom Betreiber mit 107 angegeben.</p> <p>Festsetzung Punkt 3.3. sollte dahingehend geändert in die 1. Änderung aufgenommen werden.</p> <p><i>Es sind in den Bauteilen B und C maximal 107 Betten zulässig, im Bauteil D 16 Ferienwohnungen und 3 Personalwohnungen.</i></p>
<p>3.</p>	<p>Gemäß Hinweis C.15 des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.07.2010 ist die schalltechnische Untersuchung des</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Schon in der bisherigen Nutzungsgenehmigung als Hotel</p>

<p>Ingenieurbüros Müller-BBM vom 12.04.2010 Bestandteil des Bebauungsplans. Wir weisen darauf hin, dass die Untersuchung auf konkreten Betriebsabläufen hinsichtlich der Anlieferungen, der Nutzung des Restaurants/Terrasse, des Parkverkehrs sowie auch der durchgeführten Veranstaltungen (z.B. Hochzeitsfeiern) im Rahmen von seltenen Ereignissen beruht. Der Gemeinde wird dringend nahegelegt, zu überprüfen, ob sich dahingehend Veränderungen ergeben, was durch die allgemeine Hotelnutzung statt der anteiligen Seminar- und Schulungsnutzung (bisher 70%) durchaus denkbar ist. In diesem Fall ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend überarbeiten zu lassen. Ergeben sich schalltechnisch relevante Änderungen, die eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 12.04.2010 erforderlich machen, so ist eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme erst nach Vorlage der überarbeiteten Untersuchung möglich</p>	<p>/Seminarbetrieb, war ohne Unterscheidung für alle Gäste eine gastronomische Versorgung mit entsprechendem Anlieferungs- und Versorgungsbedarf und unter den Auflagen für Terrassennutzung möglich.</p> <p>Durch die zulässige Nutzungsänderung dürften sich keine wesentlichen Emissionsänderungen ergeben.</p> <p>Nach Auskunft des Eigentümers „Die Bayerische“ wurde vom Betreiber mitgeteilt, dass keine Änderung/Erweiterung des Betreiberkonzeptes auch hinsichtlich Großveranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, geplant ist.</p> <p><a href="#">Begründung wird entsprechend ergänzt.</a></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 23.04.2021, Az. 1-4622-STA118-86562021**

<p>Nach dem Vorliegenden Begründungsentwurf soll die Grundflächenzahl von 3.900 m<sup>2</sup> auf 4.200 m<sup>2</sup> erhöht werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die sich daraus ergebenden Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Um Auswirkungen unvermeidbarer Flächenversiegelungen abzumildern, werden Dachbegrünungen empfohlen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in den Änderungs-Unterlagen keine Angaben gemacht.</p> <p>Wir bitten diese bei der erneuten Auslegung kurz zu erläutern.</p> <p>Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des</p>	<p>Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 300 m<sup>2</sup> ist nicht mit einer entsprechenden Versiegelung verbunden, da nur geringe erdbedeckten Flächen neu versiegelt werden. Die zu überbauenden Terrassen- und Stellplatzflächen waren bereits versiegelt oder gepflastert. Die Entwässerung dieser Freiflächen war bereits über Bodeneinläufe sichergestellt. Auf dem Dach der Küchenerweiterung soll eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Dadurch verbessert sich auch die Aufsicht auf die neue Dachfläche vom bestehenden zweigeschossigen Baukörper A aus.</p> <p><a href="#">Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</a></p> <p>Festsetzung 5.1 soll geändert werden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Bebauungsplans.	<p>alt: Ausnahmsweise ist über dem EG des vergrößerten Baukörpers R und auf dem Verbindungsbaukörper auch Flachdach mit Dachbegrünung oder Glasdeckung zulässig.</p> <p>5.1 neu Für den südlichen Erweiterungsanbau an den Baukörper R (Küchenerweiterung) ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgeschrieben. Über dem EG des westlichen Anbaus an den Baukörpers R (Wintergarten) und auf dem Verbindungsbaukörper zu A ist auch Glasdeckung zulässig.</p>
--	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Bundnaturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, Schreiben v. 23.04.2021,**

	<p><b><u>Mobilität / Verkehr:</u></b> Die Planungsunterlagen für die Nutzungsänderung sind in folgenden Punkten zu präzisieren:</p> <p><b><u>Stellplatznachweis:</u></b> Durch die Umwidmung in einen reinen Hotelbetrieb ist ein neuer Stellplatznachweis notwendig zur Klärung, ob die Plätze in der vorhandenen Tiefgarage ausreichend sind. In der Vergangenheit entstand bereits häufig ein ungeordnetes Parken in der Possenhofener Straße.</p>	<p><b><u>Stellplatznachweis:</u></b> Ein neuer Stellplatznachweis erscheint nicht erforderlich, da der Stellplatzschlüssel für Seminarhaus und Hotel identisch ist. Für die Wintergartenerweiterung des Restaurants entfallen entsprechende Außengastronomieflächen. Nach Zuschlag für die Erweiterung von 5 Stellplätzen verbleibt eine Stellplatzreserve in der Anlage von 4 bestehenden Stellplätzen. Das Parken in der Possenhofener Straße wurde darauf zurückgeführt, dass die Tiefgarage entgegen den vertraglichen Vereinbarungen nicht kostenfrei war. Durch Wegfall des Seminarbetriebes dürfte sich mit einer neuen Klientel und einem limitierten Parken an der Straße, das Problem erledigen.</p> <p>Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b><u>Hinweis der Verwaltung:</u></b> Der Gemeinde wurde seitens der PI Starnberg empfohlen, vor dem Hotel</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><b><u>Ferienwohnungen:</u></b> In den Planunterlagen ist von 16 Ferienwohnungen die Rede. Nicht erläutert wird, in welchem Bauteil diese untergebracht sind und ob es sich um Bestand evtl. Dauerferienwohnungen (Zweitwohnungen?) oder Planung handelt. Es wird um genaue Festsetzungen gebeten, da infrastrukturelle Belange der Gemeinde berührt sein könnten.</p>	<p><b>Residence keine Halteverbote anzuordnen. Durch die Trichterwirkung wird die Geschwindigkeit der KFZ aus Richtung Starnberg kommend herabgebremst. Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 09.04.2019 über die Möglichkeit einer Parkplatzbeschilderung an der Possenhofener Straße (4 h mit Parkscheibe) diskutiert. Seitens des Staatlichen Bauamts, des LRA Starnberg und der PI Starnberg bestehen gegen diese Lösung keine Bedenken.</b></p> <p><b>Zu Ferienwohnungen</b> Gemäß Festsetzung B 1, 2. Absatz im Bebauungsplan i.d.F. vom 20.07.2010 sind im Bauteil D bis zu 16 Ferienwohnungen und 3 Personalwohnungen zulässig.</p>
	<p>Es wird um genaue Festsetzungen gebeten, da infrastrukturelle Belange der Gemeinde berührt sein könnten.</p>	<p>Die Ferienwohnungen bestehen in dieser Anzahl und am festgesetzten Ort bereits. Durch Festsetzung im weiterhin bestehenden Bebauungsplan war und ist zum Schutz vor Umwandlung in Eigentumswohnungen, Dauerwohnrecht etc. eine Umwandlung nur mit Genehmigung zulässig. <b>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</b> Im Gesetz werden Ferienwohnungen als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Wohnen und Ferienwohnungen unterscheiden sich danach insbesondere unter dem Aspekt der dauerhaften Nutzung durch einen festen Benutzerkreis einerseits und einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur vorübergehenden Nutzung andererseits. Bestimmte zeitliche Vorgaben an den vorübergehenden Aufenthalt werden allerdings im Gesetz nicht definiert. Eine kurzfristige Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst hindert die Annahme einer Ferienwohnung nicht. (§ 13 a BauNVO i.d.F. vom 13.05.2017)</p>

	<p><b><u>Sonstige Informationen:</u></b> Leider fehlt nach wie vor ein Baumbestandsplan: Die sehr seltene Baumart und stattliches Exemplar einer gelbblühenden Kastanie (<i>Aesculus flava</i>) an der Nordwestecke vor Bauteil D sollte als schutzwürdig nachgetragen werden (s.a. Protokoll bzw. Stellungnahme vom 29.05.2007).</p>	<p><b><u>Sonstige Informationen:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Vierergruppe bestehender Laubbäume ist als „zu erhaltende Gehölze“ an der Nordwest-Ecke des Baukörpers D bereits festgesetzt. <i>Begründung wird entsprechend ergänzt.</i> Zum Schutz erhaltenswerte Gehölze wird die Grünordnung allgemein ergänzt: <i>Laubbäume mit einem Stammumfang über 1 m gemessen in 1 m Höhe dürfen nicht gefällt werden. Ausnahmen sind im Rahmen von Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig. Vor jeglicher Fällung sind Bäume bezüglich geeigneter Strukturen wie Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten bzw. Quartiere von Vögeln und Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende Maßnahmen ein vorgezogener Ausgleich (Umsiedlung, Nistkästen) zu schaffen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).</i> <i>Arbeiten an Gehölzen insb. Fällungen / Rodungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.2.), bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).</i></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 12.04.2021**

	<p>• <b>Löschwasserversorgung</b> • Als <b>Grundschutz</b> bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche</p>	<p>Auf dem Gelände sind 2 Oberflurhydranten vorhanden. Im angesprochenen 300-Meter Bereich gibt es im nahegelegenen Schluchtweg 3, sowie in der Possenhofener Straße weitere 3 Unterflurhydranten. Laut Wasserwart ist die Löschwasserversorgung gesichert. <i>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</i></p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Trinkwasserversorgung“ für eine	
	<p>Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als <b>Objektschutz</b> bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z. B. Aus-siedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt.</li> </ul> <p>Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)</li> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)</li> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)</li> </ul> <p>Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwasser gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).</p>	
	<p><b>1 b Neubaugebiete / Sondergebiete</b></p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gern. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu</p>	

	<p>lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. ON 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p> <p>• <b>Erschließung Sonderbauten</b></p> <p>Der Kreisbrandinspektion Starnberg ist bewusst, dass die brandschutztechnischen Belange von Sonderbauten nicht in einem Bebauungsplan planerisch darstellbar sind und diese auf Grund dessen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend beurteilt werden können. Wir verweisen daher auf eine abschließende Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Wir weisen jedoch bereits jetzt darauf hin, dass bei Sonderbauten Feuerwehrflächen (gern. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) i. d. R. auf Grund der Nutzung erforderlich sind. Wir empfehlen diese Flächen gern. DIN 14090 bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine erneute Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen.</p>	<p><b>Erschließung Sonderbauten</b></p> <p>Da die Hochbauten erst vor einigen Jahren errichtet wurden, wird von einer regelkonformen Baugenehmigung ausgegangen. Ob die Erweiterungsflächen für Küche und Restaurant in die Feuerwehrzufahrten eingreifen wurde mit der örtl. Feuerwehr abgeklärt. Danach fährt die Feuerwehr lt. Feuerwehrkommandant Herrn Schiecke nicht in diesen Bereich. <i>„Diese Fläche wird normalerweise von der FW nicht benötigt. Ob das ganze Brandschutztechnisch genützt werden darf, muss ein Ingenieurbüro für Brandschutz klären.“</i> Ob die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 nach dem Umbau noch vorhanden sind und der Brandschutz des Küchenanbaus gewährleistet ist, soll nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümerin im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>• <b>Zweiter Flucht- und Rettungsweg Sonderbauten</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges für nicht ebenerdige Geschosse von Sonderbauten gern. Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 nicht mehr über Rettungsgeräte der Feuerwehr (tragbare Leitern, Hubrettungsfahrzeuge) auf Grund der zu erwartenden Personenzahlen erfolgen kann.</p> <p>Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist baulich herzustellen. Wir empfehlen, entsprechende Auflagen als „textlichen Hinweis“ aufzunehmen.</p>	<p><b>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</b></p> <p>Da die Hochbauten erst vor einigen Jahren errichtet wurden, wird von einer regelkonformen Baugenehmigung ausgegangen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

<p><u>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>Gegen die Erweiterung der Baugrenze im Rahmen der 1. Änderung des BBP bestehen forstfachlich keine Einwendungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

**7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 17.03.2021**

<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p>	<p>Die Erweiterungsflächen sind bereits mit neueren baulichen Anlagen überdeckt. Da keine Untergeschosse geplant sind wird ein Archiv des Bodens nicht vermutet. Ein kurzer Text wird unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p><i>„Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.“</i></p>
<p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>	

	<p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Bildungszentrum Residence“, jetzt „Sondergebiet (SO) Hotel“ i.d.F. vom 27.07.2021 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 27.07.2021.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

**Beschluss 2: Erneute Auslegung**

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sondergebiet (SO) Hotel“ i.d.F. vom 27.07.2021 mit Begründung i.d.F. vom 27.07.2021 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (**blau**) abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

<b>Anwesend:</b>	<b>8</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>8</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4     Antrag auf Baugenehmigung; Sanierung und Umbau eines Wohnhauses;  
Jahnstr. 6, Fl.Nr. 437**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garage.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 30.03.2021 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf dem Grundstück Jahnstraße 6 erteilt. Dabei war die Aufstockung der Wandhöhe von 5,44 m auf 6,00 m und der Firsthöhe von 7,21 m auf 7,77 m geplant.

Das Bestandsgebäude steht jedoch nur 2,80 m von der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 437/6 entfernt und hält somit die Mindestabstandsfläche von 3,00 m nicht ein.

Die Grenze wurde bei einer Grundstücksvermessung im Jahr 1974 bewusst auf Wunsch der damals beteiligten Eigentümer unterschritten. Die Abweichung vom Grenzabstand nach BayBO war nur möglich, weil der damalige Eigentümer der Fl.Nr. 437/6 sich im Abmarkungsprotokoll bereit erklärt hatte, die fehlende Abstandsfläche zum bestehenden Wohngebäude zu Lasten seines Flurstückes zu übernehmen. Dies wurde jedoch nie im Grundbuch eingetragen.

Da die Aufstockung neue Abstandsflächen auslöst und man sich auf eine Abstandsflächenübernahme aus dem Abmarkungsprotokoll nicht berufen kann, hat das Landratsamt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung gefordert.

Nachdem die Abstandsflächen nicht übernommen werden, ist in dem nun eingereichten Bauantrag geplant, das bestehende Wohnhaus an der Westseite nur energetisch zu sanieren. Somit werden keine neuen Abstandsflächen ausgelöst.  
An der Ostseite ist eine Aufstockung der Wandhöhe von 5,44 m auf 6,44 m geplant.

Für die Beurteilung nach §34 BauGB ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff wurde ein Doppelhaus mit den Abmessungen 15,00 m x 12,50 m, einer Wandhöhe von 6,61 m und einer Firsthöhe von 9,77 m genehmigt.

### **Beschluss:**

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt für den vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

<b>Anwesend:</b>	<b>8</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>8</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

## **TOP 5    'Bekanntgaben / Sonstiges**

BGM Sontheim berichtet, dass bei einem Sturm im März die Dacheindeckung des Alten Rathauses beschädigt wurde. Die Kosten in Höhe von 16.219,70 € werden von der Versicherung übernommen. Nach Beginn der Arbeiten wurden weitere erhebliche Mängel am Dach festgestellt. Neben den Dachsparren und Kehlblechen müssen alle First- und Gratziegel ausgetauscht werden.

Da das Gerüst bereits steht, wurden im Rahmen einer dringlichen Anordnung die Mehrkosten für die notwendigsten Arbeiten in Höhe von 39.823,35 € beauftragt. Es ist noch nicht abschätzbar, welche Summe davon die Versicherung als Sturmschaden übernimmt. Die Dachdeckerfirma muss sämtliche Arbeiten genauestens dokumentieren und den Aufwand detailliert erfassen. Die Gemeinderäte nehmen die dingliche Anordnung zur Kenntnis.

BGM Sontheim erläutert, dass aufgrund folgender zwei Punkte eine Gemeinderatssitzung am 17.08.2021 erforderlich ist.

- Der Umgang mit den Lüftungsgeräten in der Grundschule sollte noch vor Schulbeginn beschlossen werden.
- Die Straßensanierung Am Gallerberg musste auf nächstes Jahr verschoben werden. Anstelle des Gallerbergs könnte bei einer Auftragsvergabe im August die Tragschicht der Thurn-und-Taxis-Straße noch dieses Jahr noch saniert werden.

GR Dr. Keltsch fragt nach den Tempo-40-Schildern in der Traubinger Straße. BGM Sontheim erklärt, dass die Schilder bereits bestellt sind.

BGM Sontheim informiert, dass der Fahrradschutzstreifen in Garatshausen nicht wie geplant im August aufgebracht wird. Da der Dorfplatz noch dieses Jahr saniert wird und sich dadurch

die Markierung für den Bus ändert, werden alle Markierungsarbeiten nach dem Umbau vorgenommen.

GRin Härtel erkundigt sich nach dem Bauvorhaben Schluchtweg 21.

GRin Bergfeld fragt GRin Härtel, wie genderneutrale Toiletten eingerichtet sind. Die Frage kann nicht abschließend geklärt werden.

Frau Schmid schlägt vor, ein Drängelgitter am Parkplatz des Freibads Garatshausen und nördlich des Altenheims zu montieren, da viele Fahrradfahrer zu schnell fahren. BGM Sontheim erklärt, dass dies nicht möglich ist, da der Parkplatz bereits auf Tutzinger Flur ist und nördlich des Altenheims Wohnhäuser über den Weg erschlossen sind.

Frau Schmid bittet darum bei den Eigentümern des Hotels Kaiserin Elisabeth anzufragen, ob die Remise für eine Vereinsnutzung zur Verfügung gestellt wird.

Frau Schmid fragt wann der Rundgang „Barrierefreies Feldafing“ am Donnerstag beginnt. Der Rundgang beginnt um 14:30 Uhr.

GR Schremser erkundigt sich, wer für die Reinigung der Gullys (Sinkkästen) zuständig ist. BGM Sontheim erläutert, dass jeder Anwohner dafür verantwortlich ist den Wasserablauf an der Oberfläche freizuhalten. Das Sieb im Sinkkasten wird 2-mal jährlich und nach Starkregen mit einem Spezialfahrzeug geleert, außer wenn ein parkendes Fahrzeug darüber steht. Zudem findet eine regelmäßige Kontrolle vom Bauhof statt.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister