

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 14.09.2021
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 "SO Hotel Residence"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
3. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
4. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
5. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße"; Aufstellungsbeschluss
6. Gemeinde Pöcking - 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Glasanger“; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
7. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „südlich Garten- und Eichenstraße“, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
8. Bekanntgaben / Sonstiges

- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (6) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (7) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (8) Deutsche Telekom
- (9) GFW Starnberg
- (10) Vermessungsamt Starnberg
- (11) Wasserversorgung gKU

11 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies ist:

- (1) Staatliches Bauamt Weilheim
- (2) Regionaler Planungsverband München
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (5) Gemeinde Pöcking
- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) Energienetze Bayern (ESB)
- (8) AWISTA Starnberg
- (9) Polizeiinspektion Starnberg
- (10) Telefonica O2
- (11) Vodafone

Von 7 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- (7) Bayernwerk Netz GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 30.08.2021, Az. 41-94-2-37 a

	<p>Die Festsetzung A 3.3 zur Anzahl der Betten, Ferien- und Personalwohnungen sehen wir als Festsetzung zur Art der Nutzung und nicht des Maßes der Nutzung (vgl. hierzu § 16 BauNVO). Wir bitten deshalb um redaktionelle Verschiebung in die Festsetzung A 2.3 unter Art der Nutzung.</p> <p>Zu dieser Auslegung werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Festsetzung A 3.3 wird verschoben nach A 2.3 „Art der Nutzung“.</p>
--	--	--

2. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz Schreiben v. 25.08.2021

	<p>Es werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im bisherigen Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 20.08.2021

<p>Mit Schreiben vom 17.08.2021 beteiligen Sie uns erneut am bauleitplanverfahren. Unsere Anregung der Dachbegrünung wurde aufgenommen. Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind kaum enthalten. Es wird lediglich auf die bestehende Entwässerung der Freiflächen über Bodeneinläufe Bezug genommen. Inwiefern hier eine Genehmigung oder Genehmigungsfreiheit vorliegt wird nicht benannt. Insofern kann keine Aussage zur Erschließungssicherheit in diesem Aspekt gegeben werden. Dies haben wir bereits in der vorangegangenen Stellungnahme aufgenommen und sehen daher keine weiteren Hinweise und Anregungen vor.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung ausgeführt, handelt es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes, der wiederum einen bestehenden etwa 2010 genehmigtes Hotel- und Seminarhauskomplex mit genehmigter Entwässerung abbildet. Die Änderung umfasst nur kleine bauliche Ergänzungen, die entwässerungstechnisch nicht in's Gewicht fallen dürften, da hier bereits entwässerte Flächen betroffen sind. Um ökologisch und entwässerungstechnisch noch eine Verbesserung herbeizuführen wurde auf den dafür geeigneten Dachflächen extensive Begrünung festgesetzt. Das Planungsgebiet war und ist nach Auffassung der Gemeinde voll erschlossen.</p>
--	---

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 18.08.2021

<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></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><u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u></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 diesem 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><u>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG wurde bereits unter den Hinweisen des B-Planes Nr. 31 aufgeführt. Der ausführliche Gesetzestext wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ausführliche Gesetzestext wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 31.08.2021

	<p>Gemäß des LEP-Grundsatzes 7.1.1 sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet Starnberger See wird empfohlen, die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 nur einer geringfügigen Nachverdichtung und Nutzungsanpassung der bereits bebauten Fläche dient und keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen werden, steht diese den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben v. 23.08.2021

	<p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 31.08.2021

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

Vorschlag zu den Beschlüssen:

Beschlussvorschlag 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „SO Hotel Residence“ .d.F. vom 03.08.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 einschließlich Begründung i.d.F. vom 03.08.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

Beschlussvorschlag 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „SO Hotel Residence“ in der Fassung vom 03.08.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 (= Tag der Sitzung) und die Begründung hierzu in der Fassung vom 03.08.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlage zu TOP

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 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) AWISTA Starnberg
- (2) Bayernwerk AG
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) GFW Starnberg
- (7) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (8) Staatliches Bauamt Weilheim
- (9) Vermessungsamt Starnberg
- (10) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

12 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Technischer Immissionsschutz-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (4) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (5) Abwasserverband Starnberger See
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (7) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (8) Gemeinde Tutzing
- (9) Wasserversorgung gKU
- (10) Energienetze Bayern (ESB)
- (11) Polizeiinspektion Starnberg
- (12) Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Von 2 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (8) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
- (9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 17.03.2021

<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></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>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.</p> <p>Treten bei o.g. Maßnahmen 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. 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>	<p>Der ausführliche Gesetzestext wird zur Kenntnis genommen. Auf Art. 8 BayDSchG wurde bereits im Ursprungs-Bebauungsplan vom 15.01.2013 hingewiesen.</p>
---	---

--	--	--

2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 19.04.2021

	<p>Die Formulierung „alternative Dacheindeckungen“ bzw. „geeignete Vorbehandlung“ sind unzureichend und unpräzise, um das Schutzgut Wasser vor schädlichen Beeinträchtigungen sicher zu schützen.</p> <p>Die Lage in der Wasserschutzzone III erfordert eine Benennung der Materialien für die Dacheindeckung für eine Vorbehandlung abgeleiteten Dachwassers.</p>	<p>Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans am Verfahren beteiligt. In dieser Bauleitplanung wurden ausdrücklich „alternative Dacheindeckungen“ bzw. „geeignete Vorbehandlung“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. In seiner Stellungnahme vom 20.01.2020 hat der Bund Naturschutz zu dieser Festsetzung keine Bedenken vorgebracht. Die Festsetzung C.3.1 bleibt in seiner Neufassung für den Bereich der Änderung so bestehen.</p> <p>Bereits im Ursprungsbebauungsplan vom 15.01.2013 ist unter D. Hinweise, Ziffer 13 festgehalten, dass die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Wielinger Becken zu beachten ist.</p>
--	--	--

Stand 04.10.2021

Der Bürgermeister erläutert nochmals den Hintergrund der vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung ist begründet mit der Tatsache, dass in der darauffolgenden 4. Änderung alternative Dacheindeckungen ausdrücklich zugelassen wurden und die Anpassung aus Gründen der Gleichbehandlung erforderlich war.

Vorschlag zu den Beschlüssen:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der Vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ i.d.F. vom 28.01.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 28.01.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 5

Gegen den Beschluss: 3

Beschluss 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 vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ i.d.F. vom 28.01.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 (= Tag der Sitzung) einschließlich der Begründung i.d.F. vom 28.01.2021, redaktionell ergänzt am 04.10.2021 (= Tag der Sitzung) als Satzung. Die Bezeichnung der Änderung benennt sich alsdann „**5. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“**“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 5

Gegen den Beschluss: 3

TOP 4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlage zu TOP

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 26.07.2021 mit Frist zum 31.08.2021 insgesamt 29 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 29.07.2021 bis zum 31.08.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

13 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (4) DB Services GmbH
- (5) Deutsche Telekom
- (6) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) GFW Starnberg
- (9) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzpflege
- (10) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltausschuss
- (11) Regionaler Planungsverband
- (12) Staatliches Bauamt Weilheim
- (13) Vermessungsamt Starnberg

10 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Regierung von Oberbayern
- (4) Awista Starnberg
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (8) Polizeiinspektion Starnberg
- (9) O2
- (10) Vodafone

Von 6 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Abwasserverband Starnberger See
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- (5) Bayernwerk AG
- (6) Energienetze Bayern (ESB), Weilheim

Von 1 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

- (1) RAe GSK Stockmann in Vertretung von Knof Grundbesitz GbR

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

3. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 26.08.2021, Az. 41-94-2-56c

1.	In der Präambel wird auf die 3. Änderung i.d.F. vom 29.10.2008 Bezug genommen, obwohl diese vom Geltungsbereich der 2. Planänderung nicht betroffen sein dürfte. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten. Im oberen Bereich der Präambel ist das Datum „29.10.2008“ durch das Datum „07.10.2008“ zu ersetzen.	In der Präambel wird der Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplans abgeändert auf die 2. Änderung. Das Datum im oberen Teil der Präambel wird geändert von 29.10.2008 auf das Fassungsdatum „07.10.2008“.
2.	Zur Festsetzung A 14 . Ist noch ein konkreter Zeitpunkt zu nennen, ab wann die Ersatzbepflanzung erfolgen soll (z.B. „..... <i>innerhalb</i> der <i>nächsten Vegetationsperiode</i> ab	Die Festsetzung A 14. wird wie folgt ergänzt: „..... <i>innerhalb der nächsten Vegetationsperiode ab Nutzungsaufnahme</i>“

	<p><i>Nutzungsaufnahme.....“).</i>Bisher ist diese Festsetzung in zeitlicher Hinsicht rechtlich zu unbestimmt.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	
--	--	--

4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 24.08.2021, Az. 3.02.07 - 411440

<p>1.1.</p> <p>1.2.</p> <p>2.1.</p>	<p>Veranlassung</p> <p>Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen bei gleichbleibendem Baurecht geschaffen werden, um den geplanten Neubau zu ermöglichen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 1064 Gemarkung Feldafing.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p>	
--	--	--

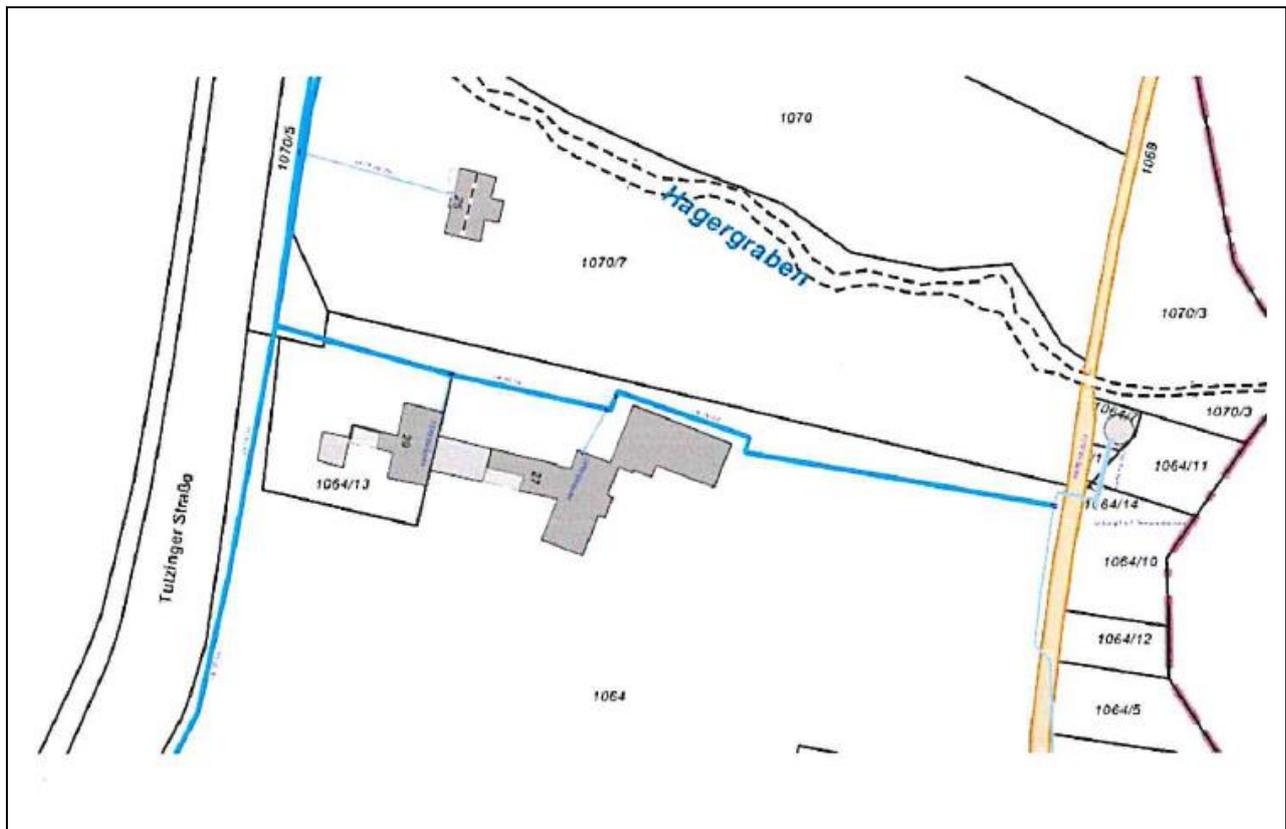
	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p> <p>Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 1068 Gem. Feldafing (Gemeindegrund) einen Schmutzwasserkanal, an den das Flurstück 1064 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p><u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.</u></p> <p>Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück schmutzwassertechnisch erschlossen ist. Flurstücksteilungen sind nicht beabsichtigt. Die Projektplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserverband.</p>
--	---	--

<p>2.2.</p>	<p>(Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird damit nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes keine Niederschlagswasserkanäle in welche eingeleitet werden könnte.</p>	
<p>3.</p>	<p>Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere k_r – Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden.</p> <p>Die Erschließungssicherheit gilt niederschlagswassertechnisch als nicht gegeben.</p> <p>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. 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>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. 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>Oberstes Ziel der Gemeinde ist im Zuge von Bauvorhaben immer die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Hierzu ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Bodengutachten / Sickertest durchzuführen. Ein Regenwasserkanal ist in diesem Fall nicht vorhanden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann ggf. eine Einleitung in den See erfolgen. Hierzu könnten wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sein. Die Ableitung muss quer über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1068/T (Weg) sowie über ein weiteres Grundstück am See hinweg erfolgen. Eine der Flächen befindet sich im gleichen Eigentum wie das Baugrundstück, so dass mit Einvernehmen der Gemeinde bzgl. einer Leitungstrasse über den Weg im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse Lösungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Es wird ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen, wonach eine Einleitung von Grund-, Hang- oder Quellwasser unzulässig ist.</p>

<p>4.</p>	<p>Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstücks bezogen auf das 5-minütige, 30-jährige Regenereignis nachzuweisen. 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 einem 5-minütigen, 100-jährigen 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>Nachrichtlich in den Satzungstext übernommen wird ein Hinweis auf den im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellenden Überflutungsnachweis / Nachweis des Notwasserweges.</p>
<p>5.</p>	<p>Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist <u>rechtzeitig</u> beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.</p>	<p>Der Verweis auf die notwendige Antragstellung zur Bauwasserhaltung und auf die Notwendigkeit zur Beachtung der Entwässerungssatzung wird nachrichtlich übernommen.</p>

5. Wasserversorgung gKU, Schreiben v. 29.07.2021

	<p>Auf dem Grundstück Flurnummer 1064 liegt eine Wasserleitung, die zwar vermutlich nicht dinglich gesichert ist, aber seit vielen Jahren im Boden liegt.</p> <p>Die Wasserleitung verläuft sehr nahe am laufenden Bestandsgebäude in der Nähe der Grundstücksgrenze komplett von West nach Ost entlang (siehe Abb.)</p>	
--	--	--



Die Wasserleitung darf bei einem geplanten Abriss des Altbestandes nicht gefährdet werden. Dies sollte bei der Genehmigung der Änderung vom Bebauungsplan vermerkt werden.

Mit der Wasserleitung wird nicht nur das Grundstück Flurnummer 1064 versorgt, sondern auch noch weitere Haushalte, die bei einer Beschädigung der Wasserleitung zumindest kurzfristig ohne Trinkwasser wären.

Gleichzeitig wäre es wünschenswert, wenn im Zuge einer Bebauungsplanänderung die Eigentümer der Grundstücke Flurnummer 1064 und 1070/5 Gemarkung Feldafing, Garatshausen (alles dieselben Eigentümer), die die Bebauungsplanänderung betrifft, darum gebeten werden bzw. als Auflage erhalten, dass die Wasserleitung für die Zukunft mit einer Dienstbarkeit gesichert wird.

Die Wasserversorgung übernimmt natürlich die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit.

Unter „Hinweise“ wird folgender Punkt aufgenommen:
„Die bestehende Wasserleitung entlang der nördlichen Grenze der Flnr. 1064 darf im Fall von Baumaßnahmen nicht gefährdet werden.

Ggf. ist die Wasserleitung im betroffenen Teil in Absprache mit dem gKU in ihrer Lage zu verändern.“

Eine entsprechende Dienstbarkeit wird derzeit vorbereitet und dann nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 29.07.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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.</p>	
	<p>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>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.</p> <p>Treten bei o.g. Maßnahme 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. Ein Mitarbeiter des BLFD 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>	

7. Energienetze Bayern, Schreiben v. 27.07.2021

	<p>Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 31.08.2021

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

Private Stellungnahme:

1. RAe GSK Stockmann in Vertretung von Knof Grundbesitz GbR

<p>A.</p> <p>B.</p> <p>I.</p> <p>II.</p> <p>1.</p>	<p>Planbetroffenheit Die Beteiligte ist als Eigentümerin des sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks 1064 Planungsbegünstigte und daher von der Planung unmittelbar betroffen.</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Redaktionelles Versehen in Ziffer C.11</p> <p>Ausweislich Ziff. II des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 für die Flurnummer 1064 soll die Festsetzung C.11 neu eingeführt werden.</p> <p>Gemäß „B.. Festsetzung durch Planzeichen“ des Entwurfs soll die Festsetzung C.11 jedoch „wie folgt ergänzt“ werden. Insoweit möchten wir darauf hinweisen, dass die Festsetzung C.11 nicht ergänzt, sondern -wie es auch unter Ziff. II des Entwurfs noch zutreffend dargestellt wird- neu eingeführt wird, da diese Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan Nr. 54 nicht existierte.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem Terminus „ergänzt“ um ein redaktionelles Versehen handelt. Insoweit müsste der Entwurf berichtigt werden.</p> <p>Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Dachüberstände</p> <p>Problemstellung</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ lässt in seiner aktuellen Fassung gemäß Festsetzung C 1.2 eine Ausnahme zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen für Balkone um bis zu 10 % und für Terrassen um bis zu 20 % zu.</p>	<p>Die „Festsetzung durch Planzeichen (B)“ wird wie folgt geändert: Folgende Festsetzung C.11 <u>wird neu eingeführt:</u></p>
	<p>Insoweit fehlt aber eine Ausnahmeregelung, dass auch die festgesetzten Baugrenzen für Balkone und Terrassen im hierzu erforderlichen Maß überschritten werden dürfen. Es existiert zwar mit der Festsetzung C.1.3 eine Regelung, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Sowohl Balkone als auch</p>	

	<p>Terrassen gehören jedoch, wie der BayVGH in seiner Entscheidung aus dem Jahre 2017 ausdrücklich klargestellt hat, nicht zu den Nebenanlagen (VGH München, Beschluss vom 08.02.2017 - 1 ZB 15.2215).</p> <p>Um die Ausnahmeregelung hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche gemäß C.1.2 für Balkone und Terrassen nicht leerlaufen zu lassen, ist daher eine Korrektur in Form einer Ergänzung der Festsetzung C.1.2 erforderlich, wonach durch Balkone und Terrassen nicht nur die maximal zulässige Grundfläche, sondern - in entsprechendem Umfang - auch die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden dürfen (§ 23 Abs. 3 S. 3, Abs. 2 S. 3 BauNVO). Nur so kann dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster häufig weniger Grundfläche darstellt, als gemäß der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche für das jeweilige Grundstück zulässig ist.</p> <p>Konkret in Bezug auf die Planungsbegünstigte ist die Regelung notwendig, da die Baugrenzen im Entwurf nicht - wie in Angebotsbebauungsplänen üblich - 1,5 Meter rund um die Außenwände des geplanten Gebäudes, sondern direkt auf Höhe der Außenwände eingezeichnet wurden. Somit wäre dem Bauherrn nach dem jetzigen Entwurfsstand nicht möglich, Balkone und Terrassen zu errichten, obwohl die im Vergleich zum Bestand reduzierte maximal zulässige Grundfläche von 470 m² noch deutlich unterschritten wäre.</p>	<p>Hinweis: Die von den Eigentümern vorgelegte Planung wird als skizzenhafte Vorplanung gewertet, mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein neuer Rahmen für eine spätere Planung vorgegeben, der in der konkreten Hochbauplanung einzuhalten ist.</p> <p>Der Sachverhalt zu den Ausnahmen zur Überschreitung der GR und der ggf. nötigen Überschreitung der Baugrenzen wurde nochmals geprüft:</p> <p><u>Balkone:</u> Der Bauraum in der Planzeichnung weist eine Größe von 520 qm auf. Damit ist, ausgehend von 470 qm GR ein Spielraum für (ausnahmsweise zulässige) Balkone mit einer GR von 10% (= 47qm) innerhalb des Bauraums gegeben.</p> <p><u>Terrassen:</u> Für die Anordnung (ausnahmsweise zulässiger) Terrassen mit einer Größe von bis zu 20% der GR reicht der dargestellte Bauraum tatsächlich nicht aus.</p> <p>Eine allgemeine Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen mit Bauteilen hält das Landratsamt für nicht zulässig. (Aussage LRA: „Der Gesetzgeber definiert in §23 Abs.3 Satz 2 BauNVO abschließend die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen. Es ist dem Normgeber einer städtebaulichen Satzung verwehrt, die gesetzliche Vorschrift neu zu gestalten. Ausnahmen nach §23 Abs. 3 Satz 3 sind möglich, wenn die Voraussetzungen definiert werden und sich vom Regelfall unterscheiden.“</p> <p>Um den bestehenden Bebauungsplan möglichst einheitlich fortzuführen, sollte in Fall dieser 2. Änderung eine gesonderte Regelung möglichst vermieden werden.</p>
	<p>Zur Klarstellung sollten in die Ausnahmeregelung auch Dachüberstände und Lichtschächte einbezogen werden, da es - insbesondere bzgl. Dachüberständen - in rechtlicher Hinsicht immer auf den Einzelfall ankommt, ob diese in die maximal zulässige Grundfläche einzuberechnen sind oder nicht. Nach Ansicht der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Frage, ob Dachüberstände in die Grundfläche einzubeziehen sind, maßgeblich, ob diese sich wesentlich (negativ) auf die Bodenversiegelung auswirken (vgl. Brügelmann, BauGB, 117. Lieferung 2021, BauNVO § 19 Rn. 27). Dieses Kriterium ist allerdings für Architekten / Planer häufig zu unbestimmt und kann daher</p>	<p>>> Eine Lösungsmöglichkeit besteht darin, mehr Spielraum innerhalb des Bauraums zu geben, und die genannten Bauteile somit innerhalb des Bauraums unterzubringen.</p> <p>Der Bauraum wurde in Nord-Süd-Richtung eng begrenzt, um eine seeseitige Riegelwirkung zu vermeiden (die neue Planung enthält gegenüber dem bestehenden B-Plan einen deutlich längeren 2-geschossigen Gebäudeteil). Hier sollte keine Erweiterung erfolgen.</p> <p>Zum See hin ist eine gewisse Erweiterung vertretbar. Zu berücksichtigen ist allerdings auch das Gelände, welches (auch durch die Anlage von Terrassen) gemäß bestehendem B-Plan nicht verändert werden darf.</p>

	<p>zu Fehlplanungen führen. Eine Aufnahme von Dachüberständen und Lichtschächten in die Ausnahmeregelung C.1.2 würde daher zur Rechtssicherheit beitragen.</p> <p>Um gleichzeitig eine gegenüber dem jetzigen Planstand weitergehende Bodenversiegelung im sensiblen Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden, sollten die Dachüberstände und Lichtschächte in den maximal zulässigen Umfang einer Überschreitung durch Terrassen von 20 % miteinbezogen werden. Der Umfang einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung würde sich im Ergebnis dann nicht erhöhen.</p>	<p>Der Bauraum kann Seeseitig wie in der Planzeichnung dargestellt erweitert werden, ohne dabei größerer Geländeänderungen auszulösen. Der Bauraum wurde auch zur Straße hin erweitert, um ggf. das gesamte Gebäude weiter nach Westen anzuordnen und damit mehr Spielraum an der Seeseite zu erhalten.</p> <p>Der Bauraum weist nun eine Größe von fast 600 qm auf und lässt damit ausreichend Spielraum. Die zulässige Grundfläche bleibt unverändert.</p> <p><u>Dachüberstände:</u> Die Frage von Dachüberständen sollte genauer betrachtet werden: Große Dachüberstände, die im Fall von terrassierten Baukörpern z.B. ganze Dachterrassen überdachen, treten stark in Erscheinung und führen zu einer deutlichen Vergrößerung der wirksamen Kubatur (‚fiktive Wand‘, Auslösung einer Wandhöhe, etc.).</p> <p>Ortsübliche Dachüberstände müssen nicht auf die GR angerechnet werden und sind außerhalb des Bauraums zulässig. > Eine zusätzliche GR ist in dem Fall nicht nötig. (Aufnahme dieser Aussage in Begründung)</p>
<p>2.</p>	<p>Lösungsvorschlag</p> <p>Es wird demnach angeregt, die Festsetzung in C.1.2 entsprechend dem nachfolgenden Formulierungsvorschlag zu ergänzen. Die Festsetzung könnte dann im Gesamten folgendermaßen lauten:</p> <p>„1.2 Ausnahmen zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen <u>und Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Dachüberstände und Lichtschächte</u></p> <p>Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise überschritten werden für Balkone um bis zu 10 %, sowie für Terrassen, <u>Dachüberstände und Lichtschächte insgesamt</u> um bis zu 20 %.</p>	<p><u>Lichtschächte:</u> Lichtschächte sollten nur zur nötigen Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen, nicht zur Freilegung von Untergeschossen. Die Größe der Lichtschächte sollte daher auf ca. 1,5 qm begrenzt werden. Dies ist laut LRA eine „handelsübliche Größe“ und diese Flächen müssen nicht auf die GR angerechnet werden. Als untergeordnete Bauteile können diese außerhalb des Bauraums liegen. > Eine zusätzliche GR ist in dem Fall nicht nötig. (Aufnahme dieser Aussage in Begründung)</p> <p>Die bestehende Festsetzung 1.2 bleibt unverändert bestehen. Eine Ergänzung ist nicht nötig.</p> <p>Der Bauraum wird, wie in der Planzeichnung dargestellt erweitert, um im Fall einer ausnahmsweisen Zulässigkeit einer zusätzlichen GR für Balkone und Terrassen ausreichend Spielraum zur Anordnung innerhalb des Bauraums zu belassen.</p> <p>In der Begründung werden die o.g. Aussagen zu den Lichtschächten und Dachüberständen ergänzt.</p> <p>Erweiterung Bauraum (violett) und Überlagerung mit bestehender Planung.</p>

04.10.2021 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 (**gelb**) 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.

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

**TOP 5 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße";
Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Verwaltung beauftragt ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ einzuleiten und einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen.

Im August wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung mit dem Eigentümer geschlossen. Zudem hat die Verwaltung ein Honorarangebot vom Büro Skorka eingeholt.

Der Eigentümer hat die Planung nochmals angepasst. Nun sind Mehrfamilienhäuser verteilt auf 4 Baufelder geplant. (Nach dem aktuellen Bebauungsplan sind Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten, verteilt auf 6 Baufelder zulässig)

Frau Skorka schlägt in ihrem Angebot folgendes Vorgehen vor:

Da in diesem Fall noch keine Einigkeit über den endgültigen städtebaulichen Rahmen bzw. Entwurf (HOAI Anlage 9, Nrn. 1 und 2) besteht und hier zu-nächst eine politische Abstimmung und eine Abstimmung mit den Investoren erfolgen muss, wird empfohlen schrittweise vorzugehen.

Im ersten Schritt sollte der städtebauliche Entwurf erarbeitet und abgestimmt werden und danach das Konzept planungsrechtlich umgesetzt werden. Diese Vorgehensweise erleichtert das formale Änderungsverfahren der Bauleitplanung.

Vor der Beauftragung von Frau Skorka sollte jedoch noch geklärt werden, ob eine Bebauung mit Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück von den Gemeinderäten grundsätzlich gewünscht ist.

Es entwickelt sich eine angeregte Diskussion, in der in erster Linie die massive Bebauung mit 40 WE in Form von Mehrfamilienhäusern mit 60 TG-Stellplätzen diskussionsgegenständlich ist.

GRin Schultheiß plädiert dafür, nicht nur Mehrfamilienhäuser sondern auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser als mögliche Bebauungsvarianten zuzulassen.

GR Keltsch schlägt vor, auch eine aufgelockerte Bebauung im südlichen Bereich des Plangebiets ins Auge zu fassen und den Begriff gemischte Wohnformen in den Beschluss mit aufzunehmen.

Um einen gemeinsamen Konsens zu finden, und der Gemeinde Feldafing die Steuerung der Bauleitplanung weiterhin vollumfänglich zu ermöglichen, wird untenstehender Beschlussvorschlag um die unterstrichene Passage erweitert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße" zum Bau von Mehr-familienhäusern / **Doppelhäusern / Reihenhäusern / Einzelhäusern in gemischten Wohnformen**. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Ver-fahrens beauftragt.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pöcking möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Glasanger“ ändern. Der Planungsbereich liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Possenhofen. Der Bereich liegt im Anschluss an die Bebauung am See und grenzt an die Umgebende freie Landschaft an.

Der bestehende Bebauungsplan soll geändert werden, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine zusätzliche Lagerhalle mit Werkstatt für den Bootsbaubetrieb mit Tiefgarage zu schaffen. Es ist im Interesse der Gemeinde Pöcking, dem Antragsteller eine Erweiterung der vorhandenen Werft- und Hafenanlage zu ermöglichen, um den Betrieb am Standort Possenhofen zu sichern. Die Hallen sind Teil des Betriebes, der im Ortsteil Possenhofen auf mehrere Grundstücke bzw. Standorte verteilt liegt.

In seiner Sitzung vom 24.06.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen für den Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „südlich Garten- und Eichenstraße“, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pöcking hat in seiner Sitzung am 14. November 2019 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „südlich Garten- und Eichenstraße“, gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

In seiner Sitzung am 22. Juli 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pöcking den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen für den Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen..

Die Planungsziele für diesen Bebauungsplan sind u. a. die Nachverdichtung.

Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

Gemeinderätin Schultheiß regt an, dass im Bereich der Grundschule künftig einige Parkplätze für Eltern, die ihre Kinder Schule/Montessori-Kindergarten bringen, freigehalten werden. Die Verwaltung schlägt vor, hier die äußersten drei Stellflächen beim Torbogen als Kurzzeitparkplätze (2 Stunden) auszuweisen.

GRin Schultheiß kritisiert die Berichterstattung zum geplanten Neubau Forsthaus am See auf Gemeindegebiet Pöcking. Das Projekt sei zwar zustimmend zur Kenntnis genommen worden, jedoch nicht mit voller Begeisterung ihrer Fraktion. Unter anderem ist die Verkehrsproblematik nicht geklärt, was auch von GR Dr. Keltsch bemängelt wird.

BGM Sontheim berichtet, dass bei den Straßenbaumaßnahmen entgegen den ursprünglichen Kostenschätzungen folgende Mehrkosten, aufgrund massiver Preissteigerungen für Baumaterialien sowie bei der Entsorgung und Behandlung von Aushubmaterial, anfallen werden:

- Bergstraße	56.396,31 €
--------------	-------------

- Am Gallerberg 4.787,71 €
- Dorfplatz Garatshausen 56.420,20 €
-

Lediglich die Thurn-und-Taxis-Straße wird um 70.000 € günstiger.

Auf die Verlegung eines Leerrohres zum Breitbandausbau wird verzichtet.

Durch Lieferschwierigkeiten der Materialien für die Maßnahme Dorfplatz Garatshausen, dem unvorhergesehenem Reparaturaufwand im Kanalsystem der Straße Am Gallerberg und zwingend erforderliche Vorleistungen eines Anwohners in der Bergstraße wurden diese Projekte auf das Jahr 2022 verschoben. Lediglich die Sanierung der Thurn-und-Taxis-Straße erfolgt noch im Jahr 2021.

Bei allen vier Projekten ging als günstigster Bieter die Fa. Strohmaier hervor. Da alle vier Projekte gemeinsam vergeben werden und die Sanierung der Thurn-und-Taxis-Straße noch in diesem Jahr ansteht, müssen die Zuschläge auf die Angebote der Fa. Strohmaier über dringliche Anordnungen erteilt und das PEWU mit den Maßnahmen beauftragt werden. Zudem gewährt die Firma bei einer Auftragsvergabe bis zum 5. Oktober (Tag nach der Sitzung) bis zu 5% Rabatt, was etwa 30.000 Euro entspricht.

BGM Sontheim wird die Mehrkosten im Rahmen einer dringlichen Anordnung genehmigen und dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung zur Kenntnis vorlegen.

Gefertigt:

Genehmigt:

Hans Karl

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister