

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.11.2021
2. Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
3. Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Satzungsbeschluss
4. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
5. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I"
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses als 4-Spänner mit 4 Garagen; Johann-Biersack-Straße 35; Fl.Nr. 541
7. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Fernmeldeschule der Bundeswehr in eine Interimslösung der Mittelschule Tutzing; Tutzinger Straße 46; Fl.Nr. 378
8. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Dachgaube auf bestehender Doppelhaushälfte; Edelweißstraße 3, Fl.Nr. 431/2
9. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen; Errichtung von zwei Balkonen; Wettersteinstraße 8, Fl.Nrn. 515/6
10. Bekanntgaben / Sonstiges

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Pöcking
- (2) Staatliches Bauamt Weilheim
- (3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (4) Wasserversorgung gKU
- (5) Energienetze Bayern (ESB)
- (6) Telefónica
- (7) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- (8) Eisenbahn-Bundesamt

Von 11 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (5) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (6) Abwasserverband Starnberg
- (7) Landratsamt Starnberg -FB 50 Umweltschutz Wasserrecht-
- (8) Polizeiinspektion Starnberg
- (9) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (10) Deutsche Telekom
- (11) Bayernwerk AG

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

- 1) Petra Keil als Planungsbegünstigte

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 08.09.2021, Az. 41-94-2-30

1.	Die gewählte Verfahrensart ist anzupassen, da in dem Anschreiben und in der Bekanntmachung auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB verwiesen wird, während in der Satzungspräambel und der Begründung von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen wird.	<i>Zu 1. Anschreiben und Bekanntmachung werden angepasst, lt. Aufstellungsbeschluss: „§ 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren“ - finale Klärung durch Bauamt mit LRA Sta</i>
2.	Soll die Festsetzung A 2.1 eines allgemeinen Wohngebiets nur für die Grundstücke Fl.Nrn. 427/3, 427/32, 427/30, 436/3, 438/3, 438/4, 438, 430, 428/2 und 428/3 oder im gesamten Planungsgebiet gelten? Dies wird durch die Festsetzung A 3.9 suggeriert. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.	Zu 2. Festsetzung A 2.1 wird geändert: Das gesamte Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Das Symbol WA soll entfallen.
3.	Wir bitten zu überprüfen, inwieweit die Anzahl der Vollgeschosse (Festsetzung A 3.7) zwingend erforderlich ist. Der enorme und selten zu rechtfertigende Bürokratieaufwand im Vollzug dieser Festsetzung sollte in der	Zu 3. Die Zahl der Vollgeschosse soll entfallen, da die gewünschte Geometrie der Baukörper durch Wandhöhen und Dachneigung ausreichend definiert ist. Die Festsetzung A 3.7 entfällt damit ersatzlos.

<p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8.</p> <p>9.</p> <p>10.</p> <p>11.</p>	<p>Abwägung dem städtebaulichen Mehrnutzen dieser Festsetzung gegenübergestellt werden.</p> <p>Die Festsetzung A 4.1 ist rechtlich unzulässig und muss geändert werden. Die BauNVO eröffnet in § 23 Abs. 3 Satz 2 eine abschließende Überschreitungsmöglichkeit für Baugrenzen. Dem Normgeber des Bebauungsplans ist es verwehrt, neue und vom Gesetz abweichende Regelungen zu treffen.</p> <p>In dem vorliegenden Fall müssten in der Planzeichnung Flächen (z.B. mit Baugrenzen) definiert werden, innerhalb derer die untergeordneten Bauteile zulässig sind oder eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO definiert werden.</p> <p>Zudem ist der Begriff „<i>untergeordnete Bauteile</i>“ zu unbestimmt und daher rechtlich unzulässig.</p> <p>Festsetzung A 5.10: Die Bezeichnung „<i>Zierputz, Signalfarben und grell wirkende Anstriche</i>“ sind rechtlich zu unbestimmt und führen daher im Vollzug des Bebauungsplans zu unnötigen Auslegungsdiskussionen. Für die Festsetzung A 10. mangelt es an einer Rechtsgrundlage, so dass diese zu streichen ist.</p> <p>Der Hinweis B 7. kann gestrichen werden, da das Planzeichen in der Zeichnung kaum zu erkennen ist. Darüber hinaus erscheint dieser Hinweis nicht unbedingt erforderlich.</p> <p>Im Hinweis B 22. ist „<i>Fachbereich 41</i>“ durch „<i>Fachbereich Naturschutz</i>“ zu ersetzen. Dies lediglich als redaktioneller Hinweis.</p> <p>Wie verhält sich A 3.2 zu § 248 BauGB Alternativ oder Additiv?</p> <p>Zu A 3.3 Sofern durch Satz 1 bereits eine größere GRZ, als in Satz 3 festgelegt, möglich würde, welcher Satz wäre dann bindend? Oder gibt es eine solche Fallkonstellation in dem vorliegenden Geltungsbereich nicht?</p>	<p>Zu 4. Punkt A 4.1 Festsetzung durch Text und Planzeichnung werden ergänzt. B/T/K Baugrenze für Balkone, Terrassen und Kellerabgänge.</p> <p>Zu 5. Die Festsetzung A. 5.10 wird wie folgt angepasst: „Als Material der Fassaden ist nur Putz mit weißem Anstrich und / oder naturfarbenes Holz zulässig.“</p> <p>Zu 6. Festsetzung A 10 wird gestrichen.</p> <p>Zu 7. Hinweis B 7 wird gestrichen</p> <p>Zu 8. B 22. Betrifft Fachbereich 50; wird geändert.</p> <p>Zu 9. Z Die Überschreitung soll im Sinne des § 248 geregelt sein und nicht als additive Maßnahme zur Vergrößerung der Grundfläche ausgenutzt werden. Zur Klarstellung wird der Punkt A 3.2 daher wie folgt neu formuliert: „Ist eine dem Baubestand entsprechende GR festgesetzt, darf diese für Wärmedämmungsmaßnahmen am Gebäude in geringfügigem Maße überschritten werden (§ 248 BauGB).“</p> <p>Zu 10. Eine GRZ inkl. der genannten Anlagen > 0,45 ist nur bei längeren Zufahrten zu Garagen – bedingt durch die z.T. sehr ausgeprägte Topografie - zu erwarten. Dieser Tatsache soll durch die <i>ausnahmsweise</i> Überschreitungsmöglichkeit für notwendige verkehrliche Erschließung Rechnung getragen werden.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.	<p>Wieso wird A 3.4 und A 3.6 nicht zusammengelegt (WH max. = 5,8 m)?</p>	<p>Zu 11. A 3.4 und A 3.6 können zusammengelegt werden. Punkt A 3.6 entfällt dadurch.</p> <p>Maximal zulässige Wandhöhe über dem Erdgeschoßfußboden; z.B. 5,60 m; die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der einzelnen Bauteile (Gebäude) wird wie folgt festgelegt: maximal 0,2 m über dem bestehenden Gelände.</p>
13.	<p>A 3.10 ist einerseits keine Festsetzung, sondern ein Hinweis, andererseits würde die Formulierung eine dynamische Festsetzung ermöglichen, was ebenfalls unzulässig ist.</p>	<p>Zu 12. A 3.10 wird unter die Hinweise verschoben.</p>
14.	<p>A 4.5 Wir empfehlen die Regelung auf Doppelhaushälften zu beziehen. Sollte ein Bauherr als Erstes eine Hälfte mit 2 WE bebauen, entfielen das Baurecht für die zweite DHH.</p>	<p>zu 13. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: „Je Gebäude (Doppelhäuser zählen als ein Gebäude) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Allerdings nur 1 WE je Doppelhaushälfte. Auf den Baugrundstücken FL. Nr. 431/2, /3, /4, /5, /6, /7, /8 ist nur eine Wohneinheit zulässig“.</p>
15.	<p>Für A 4.7 ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich.</p>	<p>Zu 14. A 4.7 kann entfallen, da genehmigte Baulichkeiten Bestandsschutz haben.</p>
16.	<p>Gibt es die Fallkonstellation, dass die vorhandene „bindende“ Dachneigung (A 5.4) größer als die vorgeschriebene (23-28°) ist?</p>	<p>Zu 15. Diese Fallkonstellation gibt es nicht. Doppelhaushälften sollen profilgleich angeschlossen werden. Bei Abbruch einer Haushälfte ist der Neubau profilgleich an den Bestand anzugleichen. Beabsichtigt ist des Weiteren eine zwingende Festsetzung für die Dachneigung eines möglichen ersten Bauabschnittes, um eine unzulässige Normgebung durch den ersten Bauherren auszuschließen.</p> <p>Zur Klarstellung wird die Festsetzung A 5.4 geändert. „Zulässig Dachneigung; z.B. 23°-28°; die Dächer von Doppelhäusern sind profilgleich über beide Haushälften zu führen. Bei bestehenden Doppelhäusern ist die vorhandene Dachneigung bindend. Werden die beiden Haushälften zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet, ist die Obergrenze der zulässigen Dachneigung für beide Haushälften vorgeschrieben.“</p>
	<p>a) Um das intendierte städtebauliche Ziel im Vollzug des Bebauungsplans umzusetzen, müsste in Satz 1 HS 2 das Wort „nur“ vorangestellt werden. b) der letzte Halbsatz entbehrt einer Rechtsgrundlage c) Wie verhalten sich evtl. entstehende Wandhöhen aus Dachaufbauten nach Satz 1 HS 2 zu A 3.4?</p>	<p>Zu 16. Punkt A 5.7 wird eindeutiger und rechtssicher wie folgt umformuliert:</p> <p>„Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche zwei Dachflächenfenster mit einer Scheibenbreite von max. 0,9 m, nur bei Dachneigungen über 32° auch Schleppgauben, Dachgauben oder Zwerchhäuser zulässig. Die Breite aller Dachbelichtungen darf je Gebäudeseite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, ihr oberer Abschluss muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes ansetzen. Abweichungen von den Festsetzungen zu Wandhöhe und Dachform sind, soweit diese Voraussetzung für die Errichtung dieser</p>

<p>17</p> <p>18.</p>	<p>Wie verhält sich die Wandhöhe der Brüstungen aus A 5.8 zu A 3.4?</p> <p>5.12, 5.13 und 5.14 sollte in eine Festsetzung zusammengeführt werden.</p>	<p>Bauteile ist, ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Zu 17. Bei den zulässigen Flachdächern mit Dachbegrünung oder Terrassen erhöht sich die zulässige Wandhöhe für die Attika um 0,5 m. Bei Dachterrassen beträgt die maximale Höhe des Brüstungsgeländers 1,0 m über der Oberkante des Terrassenbelages.</p> <p>Zu 18. Der Anregung wird gefolgt; Punkte 5.13 und 5.14 entfallen</p>
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

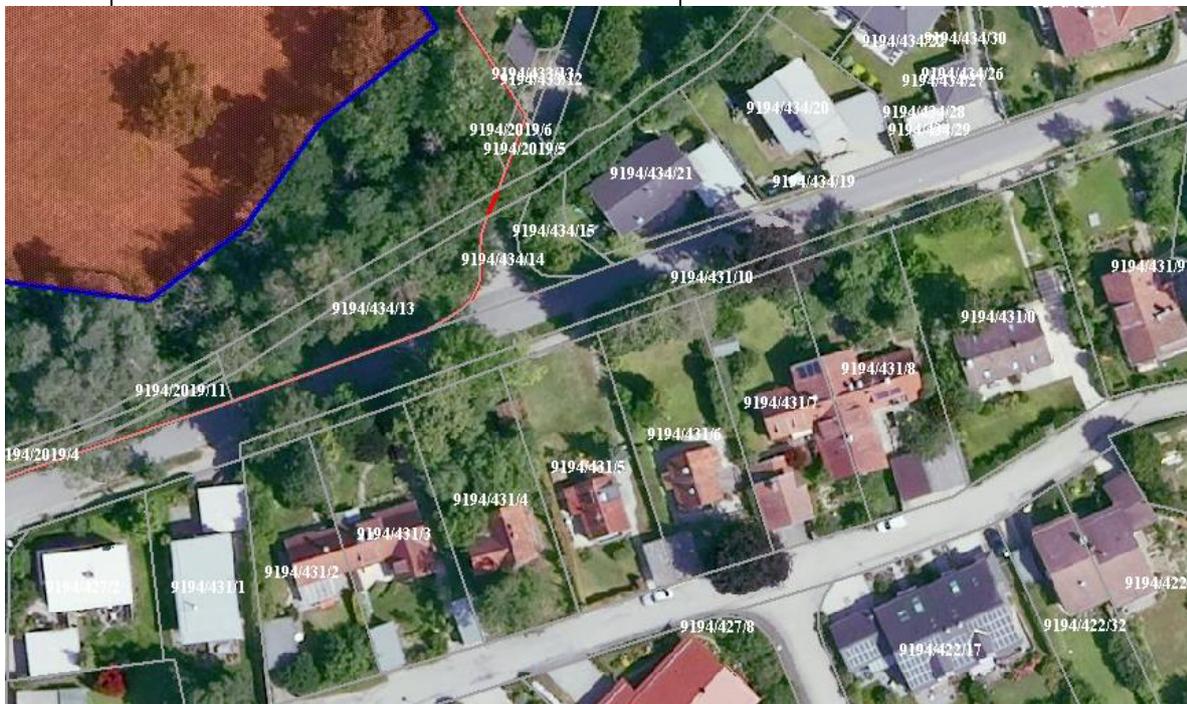
2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.09.2021

<p>1</p>	<p><u>Hinweis 19 Vogelschlag</u></p> <p>Schätzungen zu Folge werden in Deutschland ca. 100 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glasscheiben getötet. Die Ausführungen bei den Hinweisen entfalten keine rechtliche Wirkung. Daher sollte im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen werden, die das Vogelschlagrisiko deutlich reduziert. Die inhaltlichen Ausführungen bei Hinweis Nummer 19 sind vom Grundsatz her korrekt, allerdings sollte bei der Größe der Glasscheiben noch ein konkretes Maß ergänzt werden. Der aktuelle Bericht der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten benennt eine Größe von 1,5 m² mit der das Risiko des Vogelschlages auf ein geringes Maß reduziert werden kann.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden unter Punkt A. 9.15 sowie B.19 aufgenommen bzw. entsprechend ergänzt.</p>
<p>2.</p>	<p><u>Hinweis Nr. 20 Beleuchtung</u></p> <p>Auch hier gilt, dass ein Hinweis keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Auch hier sollte eine konkrete Festsetzung getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsbeispiel:</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse</u></p> <p>Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <p>1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.</p> <p>2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu</p>	<p>Zu 2. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden wie folgt ergänzt:</p> <p>„Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <p>Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.</p>

	<p>verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.</p> <p>3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).</p> <p>4. Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.</p> <p>5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.</p> <p>6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig</p>	<p>Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m). Lampen sollen, soweit es die Verkehrssicherheit erlaubt, in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.“</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3.</p>	<p><u>Seite 5 in der Begründung</u></p> <p>Es wird angegeben, dass eine Verbreiterung des Fuß- und Radweges auf 2,5 m geplant ist. Entlang der Straße befinden sich eine Reihe von Bäumen, die erhalten werden sollen. Gemäß Luftbildlage befinden sich hier auch größere Bäume. Bei einer Realisierung des Fuß- und Radweges in einer Breite von 2,5 m müssen daher Vorkehrungen getroffen werden, dass keine nachhaltigen Schäden an den Bäumen, insbesondere Wurzeln, geschehen.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Zu 3.</p>



	<p>Daher sind folgende Festsetzungen zum Baumschutz aufzunehmen:</p> <p>„Beim Ausbau des Fuß- und Radweges ist im Kronentraufbereich von Bäumen eine wurzelschonende Ausführung zu beachten.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Folgende Festsetzungen werden nach Punkt A 9.11 eingefügt.</p> <p>„Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von nach Punkt A 9.10 und 9. 11 zu erhaltenden Bäumen (Kronentraufe zuzüglich</p>

<p>Wurzeln \geq 2cm Durchmesser sind zu erhalten, die Tragfähigkeit ist mit druckverteilenden Vliesen herzustellen.“</p> <p>Zudem sollten allgemein gültige Ausführungen zum Baumschutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Siedlungsgebiet aufgenommen werden:</p> <p>„1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.</p> <p>2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.</p> <p>3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (z.B. Berliner Verbau) vorzunehmen.</p> <p>4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser \geq 2 cm nicht durchtrennt werden.“</p>	<p>1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.</p> <p>Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich dieser Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.</p> <p>Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich dieser Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (z.B. Berliner Verbau) vorzunehmen.</p> <p>Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich dieser Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser \geq 2 cm nicht durchtrennt werden.</p> <p>Beim Ausbau des Fuß- und Radweges ist im Kronentraufbereich dieser Bäume eine wurzelschonende Ausführung zu beachten. Wurzeln \geq 2cm Durchmesser sind zu erhalten, die Tragfähigkeit ist mit druckverteilenden Vliesen herzustellen.“</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben vom 09.09.2021, Az 503 B-Le

<p>Bei der Traubinger Straße handelt es sich um eine verkehrsreiche Gemeindeverbindungsstraße. Verkehrszahlen liegen uns nicht vor, so dass eine Ermittlung von Beurteilungspegeln und möglicherweise sinnvollen Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist.</p> <p>Soll besonderer Wert auf den Verkehrslärmschutz gelegt werden, so sind Verkehrszählungen zu veranlassen und daraus die Verkehrslärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung berechnen zu lassen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte des Anhangs 1 der DIN 18005 oder sogar der Immissionsgrenzwerte</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das Planungsgebiet bereits seit Jahrzehnten mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, belästigende oder gesundheitsschädliche Lärmimmissionen nicht bekannt geworden sind und durch die Planung nur wenige Um- oder Neubauten zu erwarten sind, wird der Nachweis des Immissionsschutzes auf die Ebene der Baueingabe gefordert.</p> <p>Die Festsetzungen werden unter Punkt A. 10.1 wie folgt ergänzt: „Grundrisse sind möglichst so zu gestalten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglichst auf der lärmabgewandten Seite zu liegen kommen. Zur Sicherstellung der Nachtruhe künftiger Bewohner sollte</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV), die gemäß IMS vom 10.06.1996 als gewichtiges Indiz dafür gelten, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu formulieren.</p>	<p>die Be- und Entlüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume fensterunabhängig, z.B. durch zentrale Lüftungsanlagen bzw. schallgedämmte Außenwanddurchlässe ermöglicht werden. Die erforderlichen Einfügungsdämpfungsmaße von in den Außenbauteilen integrierten Lüftungseinrichtungen sind entsprechend DIN 4104 (07/2016) zu dimensionieren. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 17.09.2021,
Az. 1-4622-STA118-25442/2021**

<p>1.</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p>	<p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung</p> <p><u>Stellungnahme</u></p> <p><u>Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</u></p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.</p> <p><u>Überflutungen infolge von Starkregen</u></p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen insbesondere in Hanglagen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden,</p>	<p>Zu 1. Die rechtlichen und fachliche Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.2. Überflutung infolge von Starkregen</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da das bereits seit Jahrzehnten bebaute Gebiet nicht grundlegend verändert wird und Probleme bisher nicht aufgetreten sind, werden die Hinweise wie vorgeschlagen ergänzt: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche</p>
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>1.3</p>	<p>Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Gemäß § 37 WHG darf wildabfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.</p>	<p>Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>Zu 1.3 Grundwasser Die Hinweise werden unter Punkt B. 14 wie vorgeschlagen ergänzt: „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p>
<p>1.4 1.4.1</p>	<p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p>	<p>Zu 1.4 Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.4.2</p>	<p>Altlasten und Bodenschutz Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet verweisen wir diesbezüglich auf die Zuständigkeit der Kreisverwaltungsbehörde.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Der vorliegende Satzungsentwurf enthält bereits einige tangierende Punkte –insbesondere die Beschränkung der überbaubaren</p>	

1.5	<p>Grundfläche, Versickerung, Zisternennutzung, Rückhaltung, Mehrfachnutzung von Flächen (Dachterrassen, Flächenversickerung), Dachbegrünungen, Zulassen mehrerer Wohneinheiten und das Festsetzen von sickerfähigen Oberflächen. Der Bebauungsplan wirkt damit in weiten Teilen vorbildlich.</p>	<p>Zu 1. 5 Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
1.6	<p>Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde als ausreichend erachtet.</p>	<p>Zu 1. 6 Die Hinweise und Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
1.6.1	<p>Abwasserentsorgung</p>	
1.6.2	<p>Häusliches Schmutzwasser Schmutzwasser soll über den bestehenden Sammler in der Traubinger Straße abgeleitet werden.</p> <p>Niederschlagswasser Das verantwortliche Planungsbüro und die Gemeinde haben im Begründungs- und Satzungsentwurf diesen Punkt sehr gut abgearbeitet. Wenngleich konkrete Erkundungsdaten zur Sickerfähigkeit fehlen, erscheint die Aussage zur vorzüglichen Versickerung bzw. die ggf. gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal nach Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber.</p>	
2.	<p>Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	

5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, , Schreiben v. 20.09.2021,

	<p>Die Erhaltung der gewachsenen durchgrünter Baustruktur im Bebauungsplan wird begrüßt!</p> <p>Der BUND Naturschutz schlägt zudem folgende fachliche Ergänzungen und Berichtigungen in der Satzung vor:</p> <p>Ergänzung zu 9.1: „Flächige Kiesgärten auch im Vorgartenbereich sind aus Gründen des Artenschutzes und des Klima- und Wasserhaushaltes nicht zulässig.“</p> <p>Ergänzung zu 9.10: Es ist der Hinweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen</p>	<p>Zu 9.1 Folgender Passus wird in die Festsetzungen eingearbeitet. „Flächige Kiesgärten auch im Vorgartenbereich sind aus Gründen des Artenschutzes und des Klima- und Wasserhaushaltes nicht zulässig.“</p> <p>Zu 9.10, 9.11, 9.12 Die vorgeschlagenen Berichtigungen und Ergänzungen werden entsprechend eingearbeitet.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>bei Baumaßnahmen“ aufzunehmen. Leider wurden bei der Ausbaumaßnahme des Anwesens an der Edelweißstraße gegenüber der Einmündung Waldherrstraße an dem dortigen Buchenbestand bereits eklatante Fehler mit nachfolgender Schädigung der Bäume gemacht.</p> <p>Berichtigung zu 9.11: bei „...vorgezogener Ausgleich für Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen“ ist der Hinweis auf die Gesetzesgrundlage fehlerhaft. Es muss heißen § 44 Abs. (5) BNatSchG (§ 42 gilt nur für Zoos!!)</p> <p>Ergänzung zu 9.12: Zusätzlich ist der Punkt mit der gesetzlichen Grundlage §39 (5) 2 BNatSchG zu ergänzen für „Arbeiten an Gehölzen insb. Fällungen / Rodungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02) vorgenommen werden.“</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 03.09.2021

<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p>	<p>Veranlassung</p> <p>Dem Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss der Gemeinde lagen Bauvoranfragen vor, die dem Gremium städtebaulich nicht vertretbar erschienen und nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig waren. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ beschlossen.</p> <p>Geltungsbereich</p> <p>Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgesetzt und beträgt ca. 1,7 ha. (siehe Begründung)</p> <p>Abwasserentsorgung</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See betreibt das Abwasserentsorgungssystem im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen</p>	<p>Zu 3. Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

<p>3.1</p>	<p>Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 81 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 Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschreiben.</p> <p>Der Abwasserverband unterhält in der Traubinger Straße, Jahnstraße sowie in der Koempelstraße und teilweise in der Edelweißstraße einen Abwasserkanal, in den die Flurstücke angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p><u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.</u></p>	
<p>3.2</p>	<p>Über den Ringkanal wird weiterführend das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</p> <p>Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden!</p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband unterhält im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes teilweise Niederschlagswasserkanäle an welche angeschlossen werden könnte. Diese befinden sich in der Koempelstraße und</p>	<p>Zu 3.1</p> <p>Die Hinweise werden unter Punkt B. 10 ergänzt: „Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten.“</p> <p>Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden.</p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.“</p> <p>Zu 3.2. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Die auf der Nordseite der Edelweißstraße gelegenen Häuser Nr. 3 – Nr. 15 sind bisher nicht oder nur technisch aufwändig an die drei genannten Kanäle des AV Starnberger See anzuschließen. Auf einigen Grundstücken an der Traubinger Straße befinden sich in der Tallage bereits gewidmete Sickerschächte. Es wird davon ausgegangen, dass bei Neubauten auf</p>

<p>4.</p>	<p>teilweise in der Edelweißstraße sowie in der Jahnstraße. In der Begründung 12. Ist zu ändern: Es handelt sich um Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See. Da dem Abwasserverband Starnberger See zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei weitere verbindliche Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechte und / oder Durchlässigkeitsbeiwert) vorliegen ist eine weitere Beurteilung nicht möglich und die Niederschlagswassertechnische Erschließung insbesondere aus rechtlicher Sicht nicht gesichert. <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nur teilweise gegeben.</u> Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, so weit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$). Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist</p>	<p>diesen Grundstücken, bei denen Muldenversickerung ausscheidet, Sickerschächte möglich wären. Damit kann die Erschließung in dieser Hinsicht als gesichert gelten.</p> <p>Zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>5.</p>	<p>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>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 Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche 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-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>Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich.</p> <p>Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen</p>	<p>Auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See wird hingewiesen.</p> <p>Zu 5. Die Hinweise werden unter Punkt B. 12 entsprechend ergänzt.</p> <p>Unter Punkt B. 10 und B. 14 werden die Hinweise entsprechend ergänzt.</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	(ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	
--	--------------------------------------------------------	--

7. Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben v. 01.09.2021

	<p>Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ hat die Untere Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg die Bitte, Folgendes unter Hinweis B Nr. 14 aufzunehmen:</p> <p>Für die Entnahme von Grund-, Schichten- und Hangwasser (Bauwasserhaltung) ist vorab rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, zu beantragen.</p> <p>Bei Hinweis B Nr. 22 ist der für Altlasten zuständige Fachbereich am Landratsamt Starnberg zwischenzeitlich 50, nicht mehr 41.</p>	<p>Unter Hinweise B. 14 wird folgender Passus ergänzt:</p> <p>„Für die Entnahme von Grund-, Schichten- und Hangwasser (Bauwasserhaltung) ist vorab rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, zu beantragen.“</p> <p>Der zuständige Fachbereich unter Hinweis B. 22 wird wie folgt geändert: von FB 41 auf FB 50.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben v. 17.08.2021

	<p>Der Bebauungsplan Nr. 81 wurde von uns in Augenschein genommen. Ich bitte Sie ein Augenmerk auf die Garagen und Vorplätze zu werfen. Hier sollte immer darauf geachtet werden, dass die Sicht von ausfahrenden Fahrzeugen nicht durch Hecken, Zäune, etc. beeinträchtigt wird, da sonst jeder Eigentümer gleich einen Spiegel angebracht haben will. Dies sollte gerade auf der Traubinger Straße beachtet werden, wenn Sie dort wirklich einen gemeinsamen Geh- Radweg einrichten wollen. Falls Sie, wie ich vermute, den Radweg in beide Richtungen freigeben wollen, sollte hier vorher tatsächlich die Sichtweiten bei den Grundstückszufahrten überprüft werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Edelweißstraße können die vorhandenen Einfriedungen und Hecken kaum mehr angepasst werden, insbesondere, da dies auch Nachbargrundstücke betrifft, und eine generelle Änderung der Einfriedungshöhen nicht wirksam werden würde.</p> <p>Zwei Grundstücke haben Ausfahrten auf den geplanten Fuß- und Radweg. Hier wären mindestens reduzierte Sichtdreiecke von 3 m / 20 m sinnvoll.</p> <p>Sichtdreiecke 3 m / 20 werden auf den betroffenen Grundstücken an der Traubinger Straße festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 19.09.2021

1 1.1	<p>Löschwasserversorgung Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme</p> <p>Als Grundschutz 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</p>	<p>Zu 1., 2., 3:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

<p>2. 2.1</p> <p>3. 3.1</p>	<p>baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine 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> <p>Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zweiter Flucht-und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht-und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

10. Deutsche Telekom, Schreiben v. 23.09.2021

<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Gegen eine angemessene Nachverdichtung erheben wir jedoch keine Einwände. Die Argumente zur Aufstellung des Bebauungsplans im Begründungsteil haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des</p>	<p>Die Hinweise werden unter Punkt B. 20 wie folgt ergänzt. „Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.“</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

11. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 13.08.2021

<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit relevant unter Punkt B. 20 eingearbeitet.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Von folgendem Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Petra Keil, Schreiben vom 04.10.2021

	<p>Auch im Namen meiner Schwester Carina Stöckl, beantrage ich, den Bebauungsplan für das Grundstück Kömpelstr. 48 auf die Möglichkeit der Bebauung statt mit einem Doppelhaus mit zwei Einfamilienhäusern zu prüfen. Die Grundstücksgröße von ca. 1.500 qm dürfte dafür auf jeden Fall ausreichend sein.</p>	<p>Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt 1.086 m²; damit ist eine Teilung und Bebauung mit zwei Einzelhäusern möglich. Der Bauraum wird dementsprechend in zwei einzelne Bauräume geteilt, die GR für das Hauptgebäude wird mit jeweils 110 m² festgesetzt. Das ergibt eine GRZ von 0,2, was den Dichtewerten der in der Tabelle anliegenden Grundstücke entspricht. Eine mögliche Grundstücksteilung wird vorgeschlagen.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anregungen des Planfertigers

	<p>1. Die Formulierung der Festsetzung der GR und ihre Überschreitungsmöglichkeiten um 100 % wird der neueren Rechtsprechung angepasst.</p> <p>2. In der Zone für Garagen und Stellplätze lt. Punkt A 8.3 bestehen auf der Südseite der Gebäude Terrassen, die hier weiterhin möglich sein sollen. Bei einem möglichen Konflikt mit hier bestehenden Bäumen soll der Erhalt der festgesetzten Bäume Vorrang haben.</p>	<p>Zu 1. 3.1.1 GR 200m² Max. zulässige Grundfläche GR (§ 19. Abs.2 BauNVO); z.B. 200m²</p> <p>3.1.2 GRg 200 m² Maximal zulässige gesonderte Grundfläche für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge und Anlagen nach § 19 Abs. 4 gem. § 16 Abs.5 BauNVO; z.B. 200 m².</p> <p>Zu 2. Punkt A 8.3 wird ergänzt. Auf dieser Fläche sind auch Terrassen zulässig. Die unter 9.10 festgesetzten Bäume sind zu erhalten.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stand 29.11.2021

N. von der Recke / H. Karl

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ i.d.F. vom 03.08.2021, geändert 07.12.2021 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 03.08.2021, geändert 07.12.2021 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: ***Erneute Auslegung***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen aus vorstehenden Stellungnahmen beschließt der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ i.d.F. vom 07.12.2021 mit Begründung i.d.F. vom 07.12.2021 erneut öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 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).

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2020 wurde der Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 81 beschlossen. Anlass der Veränderungssperre war ein Vorhaben, das die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen bei einer Grundfläche von 160,70 m² vorsah. Dies erschien dem Gremium in einem Gebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, nicht vertretbar. Um die Planungsziele der Gemeinde zu sichern, wurde neben dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 auch der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung an den Anschlagtafeln am 06.02.2020. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB endet die Geltung der Veränderungssperre mit Ablauf des 05.02.2022.

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB wird derzeit weiter verfolgt. Es wurde eine Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nebst Begründung durchgeführt, eine erneute Auslegung erfolgt in Kürze.

Für eine Verlängerung der Veränderungssperre ist es zunächst nötig, dass die Voraussetzungen für den ursprünglichen Erlass weiterhin vorliegen. Die ist im Fall des Bebauungsplans Nr. 81 zutreffend. Weiterhin weist die laufende Bauleitplanung ein Mindestmaß an Konkretisierung auf.

Die Verlängerung einer Veränderungssperre ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zunächst für ein Jahr möglich.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing beschließt nachfolgende Satzung zur Verlängerung einer Veränderungssperre:

Satzung

über die

Verlängerung der Veränderungssperre

in Feldafing für den Bereich Bebauungsplan Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße Bahnhofstraße“

Auf Grund der §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 GO hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Verlängerung der am 06.02.2020 in Kraft getretenen Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ als folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 wird die Geltungsdauer der Veränderungssperre „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“ verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich und Ziele

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beigefügten Plan grün umgrenzte Gebiet. Dieser Lageplan ist als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 beschlossen, für das in Absatz 1 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Zur Sicherung der mit dieser Bebauungsplanaufstellung verfolgten Planungsziele wird die Veränderungssperre erlassen. Die vorläufigen Planungsziele lauten:

- Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im Rahmen einer Innenentwicklung, Vermeidung von Fehlentwicklungen auf Grund einer ungeplanten Entwicklung nach §34 BauGB

- Sicherung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im Zuge der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen
- Sicherung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Charakters des betreffenden Siedlungsbereiches durch Festlegung der Gebäudetypologie und -gestaltung, insbesondere der Baukörperausbildung und der Festsetzung von geeigneten Dächern
- Sicherung des Charakters einer Wohnsiedlung, Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wie im Flächennutzungsplan dargestellt;
- Erhalt der städtebaulichen Merkmale einer kleinteiligen Baureihe und der prägenden Bauflucht entlang der Traubinger Straße durch Festlegung der Gebäudestellung und Maßstäblichkeit künftiger Baukörper
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche pro Gebäude auf 120 qm für die Baureihe entlang der Traubinger Straße, Schaffung eines Übergangs hinsichtlich der Größe der Grundflächen für die anderen im Plangebiet liegenden Gebäude zur Umgebung
- Begrenzung der Wandhöhen auf max. 7 m
- Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, insbesondere durch flächenaufwändige Garagen- und Stellplatzflächen einschließlich der Zuwegungen, Sicherung des sparsamen Umgangs mit Boden
- Sicherung einer natürlichen Wirkung des Geländeverlaufes, Vermeidung einer überhöhten Wirkung der sichtbaren Fassaden durch Abgrabungen, Begrenzung der wirksamen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit, Vermeidung von das Ortsbild störenden Geländeänderungen, Begrenzung von Abgrabungen, Aufschüttungen und der Höhe von Stützmauern auf max. 60 cm
- Erhalt des Charakters einer durchgrünten Wohnsiedlung, Erhalt und Fortentwicklung von prägendem Baumbestand

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gem. § 14 Abs. 1 BauGB
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher genehmigten ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 4

Inkrafttreten und Geltungsdauer

- (1) Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am 06.02.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- (2) Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB maßgebend.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtverbindlich wird, spätestens jedoch mit Ablauf des 05.02.2023.

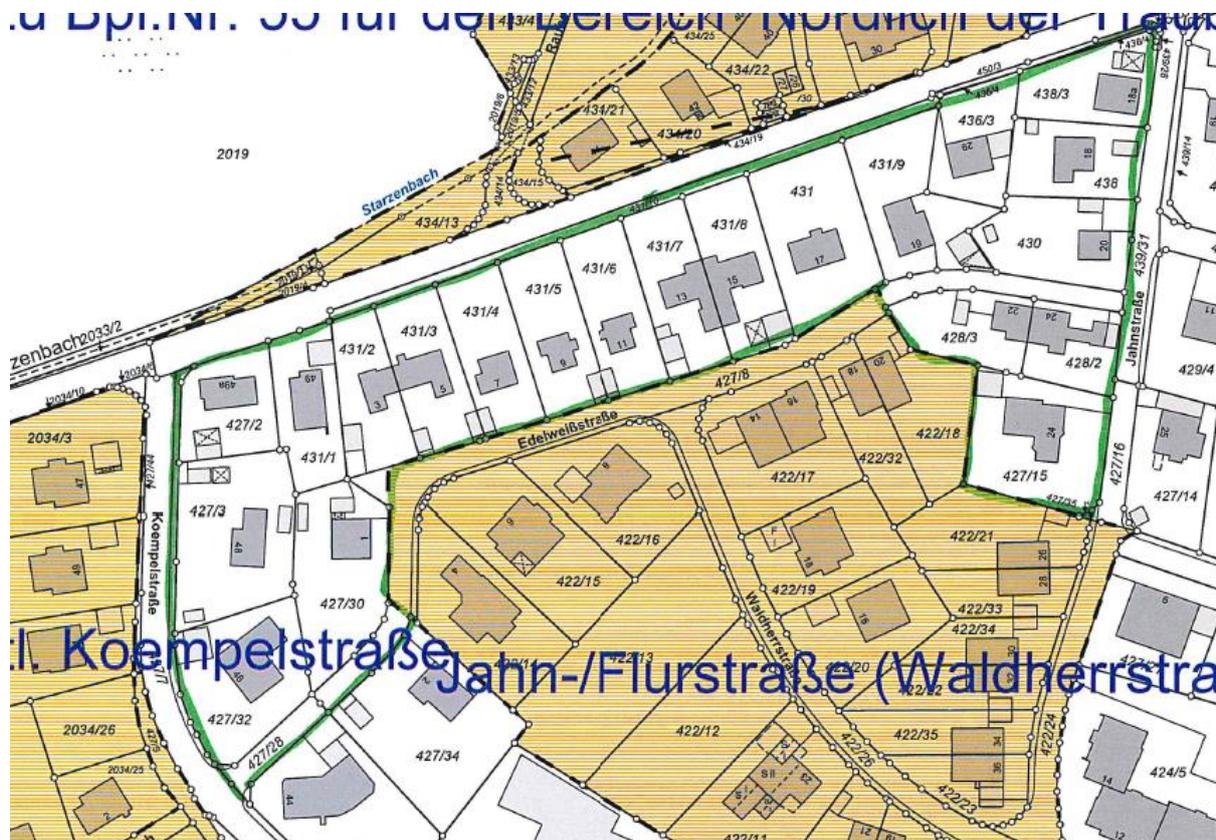
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat die Satzung am 07.12.2021 beschlossen.

Feldafing, den 05.02.2022

Bernhard Sontheim
Erster Bürgermeister

Anlage:

Geltungsbereich



Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

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

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.10.2021 mit Frist zum 09.11.2021 insgesamt 30 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 09.11.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

15 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (12) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (13) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (14) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (15) AWISTA
- (16) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (17) Bayernwerk AG
- (18) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (19) DB Services GmbH
- (20) Eisenbahn Bundesamt
- (21) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (22) Gemeinde Pöcking
- (23) GFW Starnberg
- (24) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzpflege
- (25) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
- (26) Vermessungsamt Starnberg

12 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (9) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (10) Staatliches Bauamt Weilheim
- (11) Abwasserverband Starnberger See
- (12) Regierung von Oberbayern
- (13) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (14) Wasserversorgung gKU
- (15) Gemeinde Tutzing
- (16) Deutsche Telekom Technik
- (17) Regionaler Planungsverband
- (18) Polizeiinspektion Starnberg
- (19) O2

(20) Vodafone

Von 3 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

- (12) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (13) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (14) 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:

2. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 15.11.2021, Az. 41-94-2-56c

1.	In der Präambel ist in dem Einleitungssatz das genannte Datum „07.10.2008“ zu streichen, da die 2. Planänderung ein anderes Fassungsdatum haben wird und um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	Das Datum 07.10.2008 in der Präambel wird gestrichen.
2.	Es empfiehlt sich, unter Ziffer II. auch die zu ergänzenden Hinweise aufzuführen. Dies ebenfalls als lediglich redaktionelle Änderung.	Die Hinweise unter Ziffer II. werden ergänzt.
3.	Das Planzeichen unter Hinweis „abzubrechende Gebäude“ ist in der Planzeichnung nur sehr schwer erkennbar. Wir bitten dies (redaktionell) deutlicher darzustellen. Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 26.08.2021 hinausgehen.	Das Planzeichen „abzubrechende Gebäude“ wird deutlicher dargestellt.

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 26.10.2021, Az. 1-4622-STA118-32469/2021

	Wir nehmen die Änderungen zur Kenntnis und begrüßen die ergänzenden Regelungen (Stellungnahme 1. Auslegung). Eine vollständige Übertragung der Verantwortung zur Sicherung der Erschließung (Niederschlagswasserbeseitigung bei	Ein Regenwasserkanal ist im Plangebiet nicht vorhanden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann ggf. eine Einleitung in den See erfolgen. Hierzu könnten wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	mangelnder Sickerfähigkeit) an den Bauherrn ist aus unserer Sicht nicht möglich.	sein.
--	----------------------------------------------------------------------------------	-------

4. Energienetze Bayern (ESB), Schreiben v. 22.10.2021

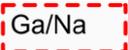
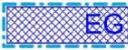
	Wir verweisen auf unser Schreiben vom 27.07.2021: „Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

Private Stellungnahme:

1. RAe GSK Stockmann in Vertretung von Knof Grundbesitz GbR

<p>A. Planbetroffenheit Die Beteiligte ist -wie bereits erwähnt- als Eigentümerin des sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks 1064 Planungsbegünstigte und daher von der Planung unmittelbar betroffen.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Anpassung der Baugrenzen an Terrassen und Balkone</p> <p>Wir bedanken uns zunächst für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 24. August 2021, die zum Anlass genommen wurde, die Baugrenzen im Bereich des Nordflügels und des Südflügels Richtung Osten (Seeseite) zu erweitern, um dort mehr Planungsspielraum für Terrassen und Balkone zu schaffen.</p> <p>Leider sollen die Terrassen nach der Planung des Architekten Herrn Saller nicht, wie von Ihnen vermutet und im Rahmen der letzten Anpassung vorausgesetzt, als seeseitige Verlängerung des Nord- und Südflügels errichtet werden, sondern hauptsächlich an der Innenseite des U-förmigen Baukörpers. Wir bitten daher namens der Beteiligten nochmals um eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen entsprechend der beiliegenden Entwurfsplanung.</p> <p>Wir bitten insoweit zu entschuldigen, dass wir nicht bereits im Vorfeld der Bauausschusssitzung vom 04.10.2021 mit der konkreten Planung auf Sie zugekommen sind. Dies hielten wir jedoch nicht für erforderlich, da wir aufgrund unseres letzten Einwendungsschreibens davon ausgegangen waren, dass für Terrassen und Balkone eine textliche Ausnahme zur Überschreitung der</p>	<p>Der Empfehlung des LRA Starnberg in einem anderen Verfahren, für ebenerdige Terrassen und Wasserbecken gesonderte Baufenster auszuweisen wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung durch Planzeichen A 4 wird durch folgende Planzeichen ergänzt:</p> <p> EG Bauraum für Terrassen sowie Wasserbecken auf Ebene des Erdgeschosses mit einer Fläche bis zu insgesamt 100 qm. Als Erdgeschoss wird die Ebene des straßenseitigen Eingangshofes angesehen (Gelände ca. 593,2 m üNN).</p> <p> UG Bauraum für Terrassen auf Ebene des Untergeschosses mit einer Fläche bis zu insgesamt 30 qm zulässig. Als Untergeschoss wird die Ebene des seeseitigen Geländes angesehen (Gelände ca. 590,3 m</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt sind.	üNN).
--	-----------------------------------------------	-------

<p>II.</p>	<p>Anpassung der Baugrenzen für Schwimmbecken</p> <p>Nach der aktuellen Entwurfsplanung soll im Bereich der Terrassen, also auf der Innenseite des U-förmigen Baukörpers, auch ein Schwimmbecken errichtet werden. Wir bitten deshalb darum, auch dieses Schwimmbecken bei der Anpassung der Baugrenzen zu berücksichtigen.</p> <p>Gegebenenfalls könnte für das Schwimmbecken (sowie für die Terrassen) auch ein gesonderter Bauraum festgesetzt werden.</p>	<p>Die Festsetzung durch Planzeichen A 5 wird durch folgende Planzeichen geändert:</p> <p> Ga/Na</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Der Anregung des LRA Starnberg in einem anderen Verfahren, für ebenerdige Terrassen und Wasserbecken ein gesonderter Bauraum auszuweisen wird gefolgt.</p> <p> EG</p> <p>Bauraum für Terrassen sowie Wasserbecken auf Ebene des Erdgeschosses mit einer Fläche bis zu insgesamt 100 qm. Als Erdgeschoss wird die Ebene des straßenseitigen Eingangshofes angesehen (Gelände ca. 593,2 m üNN).</p> <p><u>Einschätzung zur Einwendung vom 09.11.2021:</u> (siehe Anlage)</p> <p>Die geäußerten Wünsche sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Das Baurecht wird weder gegenüber der zuletzt ausgelegten Fassung der Änderung vom 04.10.2021 noch gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ausgeweitet. Die Grundflächen werden im Gegenzug zur Änderung der Dachform und Wandhöhen verringert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bauraum wird umgeformt und verkleinert - Außerhalb des (verkleinerten) Bauraums sollen Terrassen sowie ein Wasserbecken angeordnet werden. Hierfür wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. Empfehlung des LRA ein zweiter Bauraum festgesetzt. - Die in den Akten ersichtliche Nutzung im Garagentrakt (Wirtschaftsräume, Küche...) ist künftig nicht mehr zulässig. Hier sind künftig nur Garagen und Nebenanlagen zulässig.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wie die Fotodokumentation belegt, leiden beide Bäume offensichtlich unter dem sogenannten „Eschensterben“ bzw. „Eschentriebsterben“. In der Vergangenheit sind bereits mehrmals größere Äste in den Garten gestürzt, die Standsicherheit der Bäume ist möglicherweise bereits stark eingeschränkt, kann von der Verwaltung jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Die Eschen stehen nahe am Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 234/63 und dicht an der Grenze zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 234/39.

Der Eigentümer der Fl.Nr. stellt aus Sicherheitsgründen den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“.

Aufgrund des geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, die beantragte Befreiung zum Fällen der Eschen zu erteilen und gleichzeitig die entsprechenden Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu empfehlen.

Beschluss:

Aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts erteilt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ zum Fällen von zwei Eschen auf der Fl.Nr. 234/63. Entsprechende Ersatzpflanzungen in Form von hochstämmigen Laubbäumen wie Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche etc. werden empfohlen.

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wohnhauses als 4-Spänner mit 4 Garagen; Johann-Biersack-Straße 35; Fl.Nr. 541

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 541 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, den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines halbrunden 4-Spanners mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt 342,1 m² zuzüglich 81,60 m² für Terrassen. Die talseitige Wandhöhe beträgt 8,69 m und die talseitige Firsthöhe 12,19 m.

Der Hang zum Starzenbach bleibt unverändert. An der Nordostseite ist eine Stützmauer mit ca. 80 cm zur Geländeabfangung geplant.

Die Erschließung ist grundlegend gesichert. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Starzenbach muss durch die Fachkundige Stelle für Wasserrecht beim LRA Starnberg geprüft werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das Grundstück Johann-Biersack-Straße 27 mit einer

Gebäudegrundfläche von 344 m² (415,05 m² inkl. Terrassen/Balkone), einer Wandhöhe von 8,78 m und einer Firsthöhe von 12,92 herangezogen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines 4-Spanners.

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Fernmeldeschule der Bundeswehr in eine Interimslösung der Mittelschule Tutzing; Tutzinger Straße 46; Fl.Nr. 378

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tutzing plant, die Mittelschule Tutzing während deren Umbau und Sanierung ab dem Sommer 2022 bis Fertigstellung im Sommer 2024 in einen Gebäudekomplex der Fernmeldeschule auszulagern.

Hierzu werden die Räume der dreigeschossigen Leersaalgebäude 3, 4 und 5 der Fernmeldeschule zu Klassenräumen und anderen für die Schule erforderlichen Räume umgenutzt.

Die Gebäude werden mit Hilfe eines fest im Boden verankerten Zaunes vom Rest des Bundeswehrgeländes abgetrennt. Den Schülern bleibt der Zutritt auf das Militärgelände verwehrt. Zusätzlich werden Flächen zur Erschließung, für 16 PKW-Stellplätze und eine Aufstellfläche für Schulbusse zu Verfügung gestellt.

Im UG ist keine Nutzung für die Schule geplant. Hier befinden sich die bestehenden Technikräume der Gebäude.

Auf die Darstellung der Ansichten wurde verzichtet, da keine Veränderungen geplant sind. Lediglich die beiden Haupteingangstüren zum Innenhof werden aufgrund der Fluchtwegbreiten von einer einflügeligen zu einer zweiflügeligen Türe umgeändert. Die Optik der Fassade bleibt davon unberührt.

Die Außenanlagen bleiben bis auf die Herstellung einer neuen Wegeführung und einer Aufstellfläche für die Feuerwehr unverändert. Der denkmalgeschützte Brunnen wird zum Schutz eingezäunt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung und empfiehlt einen wasserdurchlässigen Belag bei den Parkplatzflächen.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Dachgaube auf bestehender Doppelhaushälfte; Edelweißstraße 3, Fl.Nr. 431/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 431/2 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße“, der sich derzeit in Aufstellung befindet und für den eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Der Antragsteller plant, den Einbau einer Dachgaube mit einer Breite von 2,80 m an der Nordseite der bestehenden Doppelhaushälfte. An der Südseite gibt es bereits eine Gaube.

Im Jahr 2007 wurde bereits eine Gaube an der Nordseite des Hauses genehmigt, diese wurde jedoch nicht errichtet.

Laut dem Bebauungsplan Ziff. 5.8 sind bei Dachneigungen über 32° Schleppegauben, Dachgauben oder Zwerchhäuser zulässig. Die Breite darf je Gebäudeseite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, ihr oberer Abschluss muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes ansetzen, die Wandhöhe über FFB des Dachraumes darf max. 2,5 m betragen.

Da das Bauvorhaben die zukünftigen Festsetzungen einhält und den Zielen der Veränderungssperre entspricht, kann hier das gemeindliche Einvernehmen und die Ausnahme der Veränderungssperre erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Edelweißstraße 3.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 9 TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines
Zweifamilienhauses mit zwei Garagen; Errichtung von zwei Balkonen;
Wettersteinstraße 8, Fl.Nrn. 515/6**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 515/6 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“.

In der Sitzung am 04.05.2021 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Ausnahmen zum Bauvorhaben Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 30.07.2021 das Bauvorhaben genehmigt.

Der Antragsteller hat nun einen Tekturantrag zur Errichtung zweier Balkone mit je 2 m² Grundfläche eingereicht. Zudem ist statt einem Lichtschacht ein Lichtgraben mit Stützmauer geplant.

Ausnahme Grundfläche:

Bei der Baugenehmigung wurde bereits eine Ausnahme für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 8 m² für einen Balkon erteilt.

Durch die beiden Balkone wird eine weitere Grundflächenüberschreitung von 4 m² beantragt.

Die Festsetzung A. 2.1 lautet:

Im Plan werden maximal zulässige Grundflächen für Hauptgebäude (Einzelhäuser, Doppelhaushälften) festgesetzt. Sie dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Anlagen nach Ziff. 3.1 a (u.a. Balkone) um 8 m²

Laut dem Bebauungsplan sind für das Grundstück zwei Parzellen mit je 75 m² Grundfläche für die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Der Bauherr hat jedoch geplant die beiden Parzellen mit einem Zweifamilienhaus zu bebauen.

Da 2 x 75 m² als Grundfläche festgesetzt sind, legt der Bauherr die Festsetzung so aus, dass auch eine Überschreitung von 2 x 8 m² möglich ist. Somit wären 16 m² Grundflächenüberschreitung für das Grundstück vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Festsetzung zugunsten des Bauherrn ausgelegt und einer Ausnahme zugestimmt werden. Sollte die Überschreitung nur für 8 m² zulässig sein, muss der Bauherr erst einen Antrag auf Befreiung bei der Gemeinde Feldafing einreichen.

Ausnahme Baugrenze:

Zudem werden noch folgende zwei weitere Ausnahmen beantragt, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind:

Gemäß Ziff. 3.1 a) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um **1,20 m** durch Balkone und untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden.

Geplant ist eine Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone an der Ostseite um 90 cm und an der Westseite um 7 cm.

Zudem ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze im Bereich des Hobbyraums durch einen Lichtgraben mit zwei Stützmauern um 0,72 m geplant.

Beschluss:

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

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass die Fa. Liberty Networks heute die Planung zum Ausbau des Glasfasernetzes dem Tutzinger Gemeinderat vorstellt.

BGM Sontheim bittet die Gemeinderäte zur nächsten Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 nur in reduzierter Besetzung zu erscheinen und sich vorab in den Fraktionen abzustimmen.

GRin Bergfeld fragt nach, ob sie die Untersuchungen zum Feuerwehrstandort weitergeben darf.

GRin Härtl berichtet, dass der Wald im FFH-Gebiet am Rauhenbergweg gerodet wird und sie bereits mit Herrn Drefahl von der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung steht.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister