



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 03.05.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:32 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Himmelstoß, Roger

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH ab TOP 3

Abwesend waren:

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Schultheiß, Nandl

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 05.04.2022
2. Bebauungsplan Nr. 22 "Rauhenbergweg", 2. Änderung; Erweiterungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung
4. Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung
5. Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung
6. Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Wohneinheit im EG in eine Ferienwohnung; Pöckinger Fußweg 12; Fl.Nr. 44
7. Gemeinde Tutzing - 27. Flächennutzungsplanänderung "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67"; Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB
8. Gemeinde Tutzing - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 83 "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67"; Frühzeitige Behördenbeteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
9. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 3. vorhabenbezogenen Änderung Bebauungsplan Nr. 40 "Handwerker- und Gewerbehof Pöcking"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
10. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich Garten- und Eichenstraße"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
11. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Am Bach, Mühlleitenweg, östliche Ortsstraße und Schluchtweg"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
12. Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Am Bach, Mühlleitenweg, östliche Ortsstraße und Schluchtweg"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
13. Bekanntgaben / Sonstiges

Die Untere Naturschutzbehörde schlägt, sollte die Gemeinde an der Erweiterung des Bebauungsplans festhalten, in jedem Fall das Regelverfahren vor unter Einbeziehung der Eingriffsregelung nach der BayKomV und des Grundstücks 2014/3 vor, mit der Maßgabe dass ein landschaftspflegerisches Konzept entwickelt wird, wie die Entwässerung landschaftsgerecht funktionieren, die fußläufigen Beziehungen erhalten und das Feuchtbiotop 8033-1011 als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft, sachgerecht und biotoperhaltend gepflegt werden kann.

Mit Schreiben vom 28. März (Anlage 5) wurde hierzu der Verwaltung ein erstes Gestaltungskonzept des Antragstellers zur Verlegung des Baches als offener Grabenverlauf vorgelegt, mit dem die Biotopvernetzung entlang des Grabens erhalten werden kann. Auch die Wegebeziehungen könnten aus Sicht des Planungsbüros für Naherholungszwecke grundsätzlich beibehalten werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Es ist zu erwarten, dass im Verfahren massive Einwendungen gegen die Planungen durch z.B. UNB, Bund Naturschutz, WWA u.ä. eingehen werden, die dazu führen könnten, dass die Bauleitplanung nicht weitergeführt werden kann.
Auch auf die Planungshoheit der Gemeinde gem. § 1 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

Beschluss:

Aufgrund der bereits im Vorfeld der Bauleitplanung geäußerten Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde und unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 BauGB, Planungshoheit der Gemeinde, beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Rauhenbergweg“ nicht um die Grundstücke Fl.Nrn. 433/5 und 2014/8 zu erweitern.

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

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Abwägung der
Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung**

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.01.2022 mit Frist zum 04.03.2022 insgesamt 31 Träger öffentlicher

Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 27.01.2022 bis zum 04.03.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

11 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2) Bayernwerk AG
- (3) Deutsche Post AG
- (4) Deutsche Telekom
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) GFW Starnberg
- (8) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (9) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (10) Vermessungsamt Starnberg
- (11) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

12 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Regionaler Planungsverband
- (3) Regierung von Oberbayern
- (4) Amt für Landwirtschaft und Forsten
- (5) Staatliches Bauamt Weilheim
- (6) DB Immobilien
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) Polizeiinspektion Starnberg
- (9) Wasserversorgung gKU
- (10) Telefonica O2
- (11) Awista KU
- (12) Energienetze Bayern (ESB)

Von 8 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
- (3) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (4) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (5) Abwasserverband Starnberg
- (6) Eisenbahn-Bundesamt
- (7) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (8) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 01.03.2022, Az. 41-94-2-76

<p>1.</p> <p>2.</p>	<p>Die Festsetzung C.3.2 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 in C.3.2a) und b) gelisteten Bauteile zulässig sind oder eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO definiert werden. Ausnahmen müssen jedoch so begründbar sein, dass der Unterschied zur Regelmäßigkeit erkennbar bleibt.</p> <p>In den Hinweisen ist auf die gemeindliche Abstandsflächensatzung zu verweisen, damit für den Betrachter des Bebauungsplans die Rechtsgrundlage der Abstandsflächenregelung erkennbar wird.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 01.06.2021 hinausgehen.</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bewusst nach den Gebäudeaußenmaßen festgelegt wie sie räumlich wirksam und für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend sind. Dachüberstände sollen im untergeordneten Maße darüber hinausgehen dürfen (vergleiche auch Festsetzung C.1.4 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche). Die Festsetzung C 3.2 ist zum zulässigen Maß der Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände zu ergänzen.</p> <p>Die Festsetzung erfolgte im Hinblick auf Balkone etc. lediglich vorsorglich und hat bewusst auf die in der Bauordnung definierten nicht abstandsflächenrelevanten Bauteile abgestellt. Die konkrete Objektplanung sieht tatsächlich keine über die Baugrenzen hervortretenden Balkone vor. Die gemäß C.3.2 b) zulässigen Überschreitungen können gestrichen werden.</p> <p>Festsetzung C.3.2 ist wie folgt neu zu fassen: 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gesimse und Dachüberstände um maximal 0,70 m überschritten werden.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt halten die nach dem Bebauungsplan möglichen Baukörper die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung zu den Nachbargrundstücken ein, im Inneren werden diese unter Wahrung ausreichender Belichtung und Belüftung teilweise jedoch unterschritten. Nach der Bauordnungsnovelle 2021 gilt das örtlich herrschende Abstandsflächenrecht. Zur Klarstellung ist deshalb eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB aufzunehmen, wonach die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden Abstandsflächen Vorrang haben vor denjenigen nach der gemeindlichen Satzung.</p>
---------------------	--	---

2. Landratsamt Starnberg, Unterer Naturschutz, Schreiben v. 01.03.2022, Az. 41-94-2-76

<p>1.</p> <p>2.</p>	<p><u>Zu Festsetzung 7.3</u> Bei dieser Festsetzung sollte ergänzt werden, dass bei den Bäumen heimische Baumarten gepflanzt werden sollen</p> <p><u>Zu Festsetzung 7.6</u> Bei der Festsetzung 7.6 handelt es sich um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung. Wir bitten dies zu ändern. Zudem sollte ein Freiflächengestaltungsplan auch bei Freistellungsverfahren eingereicht werden, insofern empfehlen wir die Formulierung „Bauantrag“ durch die Formulierung „Bauvorhaben“ (Bauantrag und Freisteller) zu ersetzen.</p>	<p>Aufgrund der naturfernen Baumstandorte im Binnenbereich der Bebauung sollte das Baumartenspektrum nicht auf die heimischen Arten beschränkt werden.</p> <p>Die Änderungen werden wie vorgeschlagen vorgenommen.</p>
<p>3.</p> <p>4.</p>	<p><u>Zu Artenschutz</u> Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange des Artenschutzes hinreichend zu ermitteln und zu bewerten. Die hinreichende Ermittlung und Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Als Mindestmaß einer Auseinandersetzung mit dem Artenschutz gilt eine Ortseinsicht durch einen Fachexperten. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahngleisen und den auf dem Luftbild zu erkennenden Strukturen (teilw. Kies, offene besonnte Bereiche) ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen nicht von vorneherein auszuschließen. Aufgrund eines VGH-Urteils vom 18.01.2017 ist dem Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Beachtung zu schenken. Es muss sichergestellt sein, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten, oder das Eintreten von Verbotstatbeständen durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden kann.</p> <p><u>Zur Eingriffsregelung in der Begründung</u> § 13 a BauGB sagt nicht aus, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Es ist lediglich festgelegt, dass gemäß § 1 a Abs. 3 Nr. 6 BauGB kein Ausgleich zu erbringen ist. Die Eingriffsregelung beinhaltet jedoch auch die Komponenten „Vermeidung“ und „Minimierung“, die stets zu beachten sind. Wir bitten hier um Anpassung.</p>	<p>Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros Schreiber, Neu-Ulm, vom 21.08.2021 vor. Es wurden keine Zauneidechsen vorgefunden, und auch eine Betroffenheit von Vögeln ist unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. In den Festsetzungen sind noch folgende Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen: Baubeginn außerhalb der Haupt-Brutzeit (April bis Juli), Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden. Die Einschränkung der Rodungszeiten auf die Zeit außerhalb der Brutzeiten ist bereits in den Festsetzungen enthalten. In der Begründung wird ein Kapitel „Artenschutz“ ergänzt und die Ergebnisse zusammengefasst.</p> <p>Vermeidung und Minimierung wurden im Planungsprozess berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p>

3. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz, Schreiben v. 02.03.2022, Az. 503B-Le

<p>1.</p>	<p><u>Schallimmissionsschutz</u> Es wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 218125/5 vom 19.07.2021) vorgelegt. Die durch die Bahnlinie München – Mittenwald erzeugten Schallimmissionen führen tags an der Nord-, West- und Südfassade von Haus 1 sowie an der Nord- und Westfassade von Haus 2 zu teilweisen massiven Überschreitungen des in der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005. Nachts wird der Orientierungswert bei Haus 1 an allen Fassaden überschritten, an Haus 2 an der Nord- und Westfassade und an Haus 3 noch an der Westfassade.</p>	
	<p>Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die zwar nicht unmittelbar gelten, aber als gewichtiges Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche gelten, werden insbesondere nachts, noch an einigen Fassaden überschritten. Daher sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen und von der Gemeinde in die Festsetzungen und Hinweise übernommen wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei dem Hinweis 2b) (Passus: „Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ... Belüftungseinrichtungen vorzusehen.“) handelt es sich um eine Festsetzung. Der genannte Passus ist daher zu streichen und stattdessen unter Ziffer C.9.1 aufzunehmen. Folgende Formulierung wird empfohlen: <i>„Bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster auf den mit Planzeichen xxx gekennzeichneten Fassaden belüftet werden können, ist mindestens ein Fenster pro Raum mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, soweit keine zentrale Raumluftanlage installiert wird. Alternativ kann mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (z.B. Wintergartenkonstruktion) umbaut werden. Die Einrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.“</i> Die maßgeblichen Fassaden sind mit dem Planzeichen xxx zu kennzeichnen (z.B. eine farbige Linie). Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt die Schallschutzmaßnahmen nur für Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) oder mehr. Der Gemeinde wird 	<p>Der Aufnahme des Passus 2b) aus den Hinweisen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aus schalltechnischer Sicht zugestimmt werden.</p> <p>Der Textvorschlag des Landratsamtes Starnberg wird ebenfalls übernommen. Jedoch wird der Satz: <i>Die Einrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.</i> wie folgt geändert: <i>Die Einrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.</i> da rechnerisch eine geringfügige Minderung der Schalldämmung durch den Einbau von Belüftungseinrichtungen nicht ausgeschlossen werden kann, auch wenn diese aus schalltechnischer Sicht nicht wesentlich bzw. relevant ist.</p> <p>Nach Rücksprache mit den Planern kann der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (Belüftungseinrichtungen) für Schlaf- und Kinderzimmer bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) zugestimmt werden. Die Anregung wird übernommen.</p>

	<p>jedoch nahegelegt, Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) festzusetzen. Gemäß DIN 18005, die dem Vorsorgecharakter der Bauleitplanung entspricht, ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Außerdem beträgt auch der Orientierungswert der DIN 18005 für WA nachts 45 dB(A). Demnach wären am Haus 1 alle Fassaden zu kennzeichnen, an Haus 2 die Nord- und Westfassade und an Haus 3 nur die Westfassade.</p>	
<p>2.</p>	<p>Entscheidet sich die Gemeinde in ihrer Abwägung gegen die Festsetzung eines hochwertigen Schallschutzes, sind alle Fassaden zu kennzeichnen, an denen nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) überschritten wird (entsprechend dem Vorschlag in der schalltechnischen Untersuchung wären das bei Haus 1 die Nord-, West- und Südfassade sowie der nördliche Teil der Ostfassade und bei Haus 2 die Nord- und Westfassade).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallimmissionen durch die Tiefgarage <p>Der Gemeinde wird empfohlen, in Festsetzung C.9.2 den letzten Satz zu streichen und stattdessen wie folgt zu formulieren:</p> <p><i>„Das Garagentor hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gemeinde wird empfohlen, den Hinweis 2b) noch um folgenden Satz zu ergänzen: <p><i>„Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig.“</i></p> <p><u>Erschütterungsschutz</u></p> <p>Weiterhin wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG vom April 2020 (Bericht Nr. 810-6203-1.2) vorgelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall zu erwarten sind. Weitergehende erschütterungsmindernde Maßnahmen an den Baukörpern sind daher nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird empfohlen, in den Hinweisen auch die erschütterungstechnische Untersuchung zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären. 	<p>Der Textvorschlag des Landratsamtes Starnberg zur Festsetzung C.9.2 wird übernommen.</p> <p>Der Hinweis 2b) wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> <p>Der Verweis auf die erschütterungstechnische Untersuchung findet sich in der Begründung. Er kann jedoch in die Satzung ebenfalls übernommen werden.</p> <p>Die Begründung wird gemäß der Anregung aktualisiert.</p>

	<p>In Punkt 4.4.9 der Begründung sollten die Berichtsnummer und das Datum aktualisiert werden.</p>	
--	--	--

4. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben v. 03.03.2022

	<p><u>Baumschutz / Belange des Klima- und Artenschutzes</u></p> <p>Die noch im vorliegenden Plan (Fassung vom 02.11.2022) verzeichnete „zu erhaltende“ Buche am südlichen Rand der Biersackstraße ist inzwischen Opfer von Axt und Säge geworden (Anf. Feb. 2022). Leider beweist dieses Vorgehen, dass der Baumschutz in der Gemeinde in keiner Weise Priorität hat und entsprechend der DIN 18920 konsequent überwacht und eingehalten wird. Wir schlagen nicht nur eine Ersatzpflanzung vor, sondern entsprechend des Verlustes dieses Baumriesen mind. 3 Bäume als Ersatz. Es wurde ja bereits bei der Bauflächenräumung wesentlicher Baumbestand beseitigt. Falls die Baumschutzaufgaben durch Baufirmen weiter nicht eingehalten werden sollten (z.B. Lagerung, Aufschüttung, Abgrabung oder Befahren des Wurzelbereiches) empfehlen wir der Gemeinde Konventionalstrafen im Bebauungsplan festzusetzen oder zu verhängen.</p> <p>Unter Satzung 6.0 wurde für die zu erhaltenden Laubbäume der Passus „mit Angabe der Art und des Stammdurchmessers“ ergänzt. Leider fehlt die Liste und Aufstellung der Bäume weiterhin.</p> <p>Nach wie vor fehlen die Angaben von strukturierenden Sträuchern (2 x v., H 80-125) zur Verbesserung des Mikroklimas, als Bienennährgehölz und Nistmöglichkeit für Vögel.</p>	<p>Tatsächlich wurde die genannte Rotbuche zwischenzeitlich ebenso gefällt, wie eine Esche an der südlichen Grenze sowie eine Kastanie im Unterstand der großen Bestandsbäume auf der Ostseite. Alle gefällten Bäume waren krank und sind aus Gründen der Verkehrssicherung beseitigt worden. In der Planzeichnung sind die gefällten Bäume mit Planzeichen A.6.2 zu kennzeichnen. Es sind außerdem Ersatzpflanzungen festzusetzen.</p> <p>In der Planzeichnung werden die mittlerweile abgegangenen Bäume als zu fällen festgesetzt. Als Ersatz für die Rotbuche und eine benachbarte Esche wird die Neupflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung im südwestlichen Grundstücksbereich festgesetzt.</p> <p>Die Bestandsbäume werden ausschließlich planzeichnerisch dargestellt (Bei Festsetzung A. 6 handelt es um die Planzeichenerklärung). Eine Liste ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>
--	--	---

5. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 28.02.2022

	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.06.2021 und haben den Entwurf vom 02.11.2021 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abwasserverband weist darauf hin, dass eine Sondervereinbarung zwischen Stadibau GmbH und dem Abwasserverband Starnberger See vorliegt, in der die Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung über eine Kanalverlängerung geregelt ist.</p> <p>Nach Herstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Flurstück Nr. 559, Gem. Feldafing niederschlagswassertechnisch erschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits einen Verweis auf die Sondervereinbarung. Eine weitere Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	---

6. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben v. 11.02.2022

	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamts werden wegen der Nähe der Bahnstrecke 5504 München – Mittenwald von der Planung Bebauungsplan Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ der Gemeinde Feldafing berührt. Es bestehen keine Bedenken, wenn Sie sicherstellen, dass folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.2. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.3. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.4. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.5. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. <p>Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplans an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die</p>	<p>Die maßgeblichen Hinweise sind unter E.4.0 in die Satzung übernommen worden. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht angesagt.</p>
--	---	---

	<p>Vereinbarkeit der Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com.</p>	
--	---	--

7. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 13.02.2022

<p>1.</p> <p>1.1</p> <ul style="list-style-type: none"> • • • • • 	<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Allgemeinde Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Grundsatz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbildung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W 405, Art. 12 BayBO2008) • Als Objektschutz bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z.B. Aussiedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt. • Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210) ➤ Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230) • Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244) <p>Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umkreis von 300 m sind im Verlauf der Johann-Biersack-Straße vier Unterflurhydranten vorhanden. Die Löschwassermenge ist nach Aussage des Wasserwerks der Gemeinde ausreichend.</p>
--	--	--

	müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).	
2.	<u>Erschließung</u>	
2.1	Feuerwehrezufahrt (Wohnbebauung) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir hier die Anordnung von Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrezufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung. Dies trifft für das Gebäude „Haus 3“ zu.	
3.	<u>Wohngebäude</u>	
3.1	Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen für Aufenthaltzwecke genutzten, Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante. Dies trifft für das Gebäude „Haus 1“ zu. Der zweite Flucht- und Rettungsweg kann nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einzelfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich. Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleitaraufstellflächen auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlich für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich des Hubrettungsfahrzeuges auch später nicht durch Laternen, Bäume eingeschränkt wird.	Für das Vorhaben wird der Brandschutznachweis durch einen Brandschutzsachverständigen geführt und durch den zuständigen Prüfsachverständigen überprüft. Auf dem Grundstück werden keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge erforderlich. Für die geringfügige Überschreitung der 50 m-Distanz zur öffentlichen Straße (Haus 3) wird durch den Prüfsachverständigen eine Abweichung in Aussicht gestellt. Es werden somit keine Zufahrten auf dem eigenen Grundstück erforderlich. Die Planung kann beibehalten werden.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 26.01.2022

Das BLfD, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, verweist auf seine Stellungnahme vom 31.05.2021.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 31.05.2022 wurden umgesetzt. Eine weitere Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich.
---	---

Die Gemeinderäte bitten darum, in den Festsetzungen aufzunehmen, dass nur heimische Baumarten gepflanzt werden. Sollte dies rechtlich nicht möglich sein, ist ein Hinweis hierzu aufzunehmen.

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

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. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 mit Begründung i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 erneut öffentlich auszulegen. Teil der Auslegung sind zudem die Erschütterungstechnische Untersuchung von Möhler+Partner vom 11.04.2020, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büro Greiner vom 19.07.2021 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Schreiber, Neu-Ulm vom 17.08.2021.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.01.2022 mit Frist zum 28.02.2022 insgesamt 31 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 21.01.2022 bis zum 28.02.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

13 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- (2) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (3) Gemeinde Tutzing
- (4) GFW Starnberg
- (5) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (6) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (7) Regionaler Planungsverband
- (8) Vermessungsamt Starnberg
- (9) Regierung von Oberbayern
- (10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (11) AWISTA Starnberg
- (12) DB Immobilien GmbH
- (13) Deutsche Post

13 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) LRA Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (2) Gemeinde Pöcking
- (3) Staatliches Bauamt Weilheim
- (4) Abwasserverband Starnberger See
- (5) Regionaler Planungsverband
- (6) Deutsche Telekom Technik
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (8) Wasserversorgung gKU
- (9) Eisenbahn-Bundesamt -Außenstelle München-
- (10) Polizeiinspektion Starnberg
- (11) AWISTA Starnberg
- (12) Telefónica
- (13) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Energienetze Bayern (ESB)
- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg

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

- 1) Thomas P. und Ina Lang, Edelweißstraße 13, 82340 Feldafing

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 01.03.2022, Az. 41-94-2-30

1.	In der Festsetzung A 3.4 und A 3.5 sind noch der untere und der obere Bezugspunkt zu definieren, damit dem gesetzlich geforderten Bestimmtheitsgebot zu genügen. Dies folgt aus § 18 Abs. 1 BauNVO, da die Bezugspunkte zwingend zu bestimmen sind.	1. Die max. zul. Wandhöhe ist hinreichend bestimmt, da lt. Festsetzung A 3.4 als unteren Bezugspunkt der Erdgeschoßfußboden, welcher max. 0,2 m über dem bestehenden Gelände angeordnet werden muss, festgesetzt wird. Punkt A 3.5 soll entfallen, da zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die maximal zulässige Firsthöhe durch Wandhöhe und Dachneigung hinlänglich bestimmt ist.
2.	In der Festsetzung A 5.1 ist die zugelassene Dachneigung zu ergänzen, da durch A 5.2 suggeriert wird, dass für die Bauräume nach A 5.1 keine Regelung zur Dachneigung getroffen werden soll und aus A 5.4 nicht ersichtlich ist, dass diese Dachneigung für „Satteldächer“ gelten soll, da neben Satteldächern auch noch Pult-, und Flachdächer zulässig sind. Dies ebenfalls als redaktionelle Änderung.	2. Zur eindeutigen Bestimmung wird die Nutzungsschablone mit der Festsetzung PD/SD so geändert, dass für das Pultdach eine Neigung von 10° - 15° und für das Satteldach 23° - 28° festgesetzt wird. A 5.2 wird folgendermaßen angepasst: „PD / SD Pultdach oder Satteldach ist zulässig. Traufseite nur entlang der Gebäudelängsseite zulässig“.
3.	Die in der Festsetzung A 5.4 verwendete Bezeichnung „Bei bestehenden Doppelhäusern...“ ist zu unbestimmt und daher rechtlich unzulässig. Es empfiehlt sich die betroffenen Doppelhäuser unter Angabe der Fl.Nr. konkret zu benennen.	3. Die Doppelhäuser werden mit ihren Flurnummern konkret benannt.
4.	Der letzte Satz in der Festsetzung A 5.7 ist ebenfalls zu unbestimmt und damit unzulässig, da nicht geregelt ist, unter welchen konkreten Voraussetzungen die Ausnahme vorliegen soll. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nur möglich, wenn sie nach Art und Umfang bestimmt sind.	4. Das Wort ausnahmsweise wird gestrichen.
5.	Das Fassungsdatum der in der Festsetzung A 9.11 genannten DIN ist zu ergänzen, da andernfalls eine unzulässige Dynamisierung der Regelung vorliegt.	5. Die zitierte DIN 18920 wird um das Fassungsdatum 2014-07 ergänzt.
6.	Da sich die Nummerierung des Fachbereichs Naturschutz künftig ändern könnte, sollte in dem Hinweis B 22 besser konkret auf den „Fachbereich Naturschutz“ hingewiesen werden.	6. Im Hinweis B. 22 wird auf den „Fachbereich Naturschutz“ hingewiesen.
7.	Die in Festsetzung A 3.2 neu aufgenommene Passage „im geringfügigen Maße überschritten werden“ ist zu unbestimmt. Wir	7. Eine Bezifferung in m ² ist bei den vorliegenden unterschiedlichen Bestandssituationen nicht sinnvoll und möglich.

	<p>bitten um Festsetzung konkreter Überschreitungsflächen in m².</p>	<p>Die Festsetzung A 3.2 soll gänzlich entfallen, da eine zusätzlich erforderliche Grundfläche für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach § 248 bereits allgemein zulässig ist, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Der Hinweis B 18. wird entsprechend ergänzt.</p>
--	---	---

2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben vom 15.02.2022

<p>1.</p>	<p>Die Festsetzung 10.1 entspricht aufgrund der Formulierungen „möglichst“ und „sollte“ nicht dem Charakter einer Festsetzung. Zudem ist es nicht schlüssig, eine Festsetzung zum Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, und in der Begründung zu erläutern, dass eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund fehlender Verkehrszahlen nicht möglich ist (Absatz 1) und zudem bisher keine belästigenden oder gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen bekannt sind (Absatz 3).</p> <p>Der Gemeinde wird daher nahegelegt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • entweder im Bebauungsplan den Sachverhalt durch eine Verkehrszählung und eine schalltechnische Untersuchung ermitteln zu lassen und dann aufgrund der konkreten Verkehrslärmimmissionen die möglicherweise erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, • oder die Festsetzung 10.1 unter die Hinweise aufzunehmen. In diesem Fall wird empfohlen, statt „schutzbedürftiger Aufenthaltsräume“ den Passus „Schlaf- und Kinderzimmer“ aufzunehmen, da davon ausgegangen werden kann, dass Wohnräume tagsüber stoßgelüftet werden können und damit Lüftungsanlagen aus Schallschutzgründen nicht erforderlich sind. Außerdem sollte darauf hingewiesen werden, dass sich Satz 2 nur auf Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmzugewandten Fassaden bei Überschreiten eines Beurteilungspegels von 45 dB(AA) in der Nachtzeit bezieht. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass es „DIN 4109“ heißen muss, und dass seit April 2021 die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 als Technische Baubestimmung eingeführt ist. <p>2.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend obigem Sachverhalt zu ändern. Der 2. Absatz kann aus unserer Sicht gestrichen werden. Hier wird eine Handlungsmöglichkeit der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beschrieben (d.h. Verkehrszählungen durchführen, in einer</p>	<p>1. Der Empfehlung wird gefolgt. Punkt A 10. Immissionsschutz entfällt; die Festsetzung 10.1 soll unter die Hinweise aufgenommen werden; die Formulierungen werden entsprechend angepasst; Der Passus „Schlaf- und Kinderzimmer“ wird aufgenommen, da davon ausgegangen werden kann, dass Wohnräume tagsüber stoßgelüftet werden können und damit Lüftungsanlagen aus Schallschutzgründen nicht erforderlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Satz 2 nur auf Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmzugewandten Fassaden bei Überschreiten eines Beurteilungspegels von 45 dB(AA) in der Nachtzeit bezieht.</p> <p>Der Hinweis, dass es „DIN 4109“ heißen muss, und dass seit April 2021 die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 als Technische Baubestimmung eingeführt wurde, wird aufgenommen.</p> <p>2. Die Begründung wird entsprechend des beschriebenen Sachverhalts geändert. Der 2. Absatz wird gestrichen; die Gemeinde möchte keine Verkehrszählung und schalltechnische Untersuchung durchführen.</p>
-----------	---	--

	schalltechnischen Untersuchung die Immissionen ermitteln lassen und bei Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festsetzen).	
	Wenn die Gemeinde den Sachverhalt ermitteln lässt, sind die Ergebnisse der entsprechenden Ermittlungen in der Begründung darzustellen. Möchte die Gemeinde den Schallimmissionsschutz auf das Baugenehmigungsverfahren verschieben, weil, wie im 3. Absatz der Begründung beschrieben, keine belästigenden oder gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen bekannt geworden sind, so ist der 2. Absatz ebenfalls missverständlich.	

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 21.01.2022

	<p>Noch nicht berücksichtigt aus unserer Stellungnahme vom 17.09.2021 Az. 1-4622-STA118-25442/2021 wurde:</p> <p>Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p>„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>Hinweis B.14 Satz 4 enthält bereits den vorgeschlagenen Passus. Er wird zusätzlich ergänzt: „Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.“</p>
--	--	--

4. Energienetze Bayern (ESB) , Schreiben v. 20.01.2022

	Wir verweisen auf unser Schreiben vom 25.08.2021.	Wurde bereits unter Hinweisen B 20 neu eingearbeitet.
--	---	---

5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 01.02.2022

	Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 19.10.2021.	<p>Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für eine Löschzeit von 2 Stunden ist zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Wasserwart haben wir folgende Angaben erhalten:</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 befinden sich insgesamt 5 Unterflurhydranten, die Löschwasserversorgung ist nach Angaben des Wasserwarts gesichert. Diese Informationen werden</p>
--	---	--

	unter die Hinweise aufgenommen.
--	---------------------------------

Von folgenden Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Thomas P. und Ina Lang, Schreiben vom 03.03.2022

	<p>Anmerkungen zum Stand des Bebauungsplanes:</p> <p>Diese sogenannten „Siedlungshäuser“ waren eine schnelle und einfache Möglichkeit nach dem Krieg Wohnraum zu schaffen. Im Falle unserer Siedlung wurden hier die Sudetendeutschen Flüchtlinge untergebracht, die schweres Leid hinter sich hatten. Das Gelände war damals eine Gärtnerei und die Fläche der Gewächshäuser wurde in schmale Parzellen unterteilt um möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Dort wurden von einer Münchner Firma Wohnungen im Stil der Siedlungshäuser gebaut, laut Wikipedia „ein einfach gebautes eineinhalbstöckiges Haus mit geringer Wohnfläche auf einfachem Standard, meist umgeben von einem großen Nutzgarten zur Selbstversorgung und Existenzsicherung“. Nach Auskunft der ursprünglichen Nachbarn, wurde der Innenausbau weitgehend mit Eigenleistung und so kostengünstig wie möglich gemacht. Logischerweise gab es zu der Zeit keine Möglichkeiten für ökologisches oder energieoptimiertes Bauen. Es musste schnell gehen und billig sein. So haben viele Häuser keine oder sehr kleine ungedämmte Keller und ungedämmte Dächer. Nur die Erdgeschosse sind mit meist dünnen Wänden gemauert, die Obergeschosse waren ungedämmte Ziegelflächen. Durch die steile Bauweise der Dächer ist der Wohnraum in den Obergeschossen stark eingeschränkt.</p> <p>Das hat zur Folge dass in den Einzelhäusern nach heutigen Maßstäben nur noch Familien ohne Kinder oder ältere Paare leben können. Selbst mit der Erweiterung wie in der Edelweißstr. 11 genehmigt können keine größeren Familien leben. Durch die Grundstücksflächen zwischen 650 und 700 m² können sich bei den hiesigen Preisen nur sehr wohlhabende Menschen solche kleinen Häuser auf den relativ großen Grundstücken leisten. Das halten wir für sehr bedauerlich in dieser Wohnungsnot.</p> <p>Insbesondere „unsere“ Kinder und junge</p>	<p>Die vorgetragenen Argumente sind grundsätzlich von Bedeutung und wurden bereits bei der Planaufstellung und im Vorentwurfsstadium erwogen.</p> <p>Für die angesprochene Gebäudegruppe innerhalb des Planungsgebietes lagen keine Kriterien einer Sanierungsbedürftigkeit vor. Auch aufgrund der Grundstücksstruktur und der geäußerten Eigentümerabsichten schied eine generelle Umstrukturierung und Neuordnung aus. Ausführlich diskutiert wurde bei der Bewertung des Bestandes die Diskrepanz zwischen den geringen Ausnutzungsmöglichkeiten einerseits und den möglicherweise überhöhten Grundstückspreisen, bzw. dem Siedlungsdruck und dem hohen Wohnungsbedarf auf der anderen Seite. Aufgrund der bereits zum Aufstellungsbeschluss erarbeiteten Zielvorstellungen wurde intensiv eine Lösung zur Anpassung insbesondere der drei kleinen Siedlerhäuser an die veränderten Wohnbedürfnisse bei gleichzeitigem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes gesucht. Mit der moderaten Erweiterungsmöglichkeit nach Norden wurde aus stadtplanerischer Sichte eine entsprechende Lösungsmöglichkeit gefunden.</p> <p>Die erreichbare Grundfläche von jeweils etwa 110 m², bei zusätzlich ausbaufähigem Steildach, kommt den heutigen Wohnbedürfnissen weitestmöglich entgegen. Wie das jüngste Beispiel auf Fl. Nr. 431/6 zeigt, lassen sich die bestehenden Gebäude auch energetisch ertüchtigen und an ‚moderne‘ Wohnverhältnissen für eine Familie anpassen.</p> <p>Alternativen mit zwei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Dach sind aufgrund der schmalen Grundstücke und aus Gründen des Planungsziels „Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes“ hier nicht zu realisieren bzw. auch nicht erwünscht. Bauformen eines verdichteten Wohnungsbaus schieden aufgrund der bestehenden Eigentums- und Gebäudestrukturen sowie der vorhandenen Abstandsflächenproblematik und der Thematik der Versickerung von Niederschlagswasser aus.</p> <p>Durch die geringe Erschließungsbreite der Grundstücke und die begrenzte Leistungsfähigkeit der Edelweißstraße ist eine zusätzliche Bebauung mit Erhöhung der Wohneinheiten, einhergehend mit einem erhöhten Bedarf an Garagen und Stellplätzen, in diesem Straßenabschnitt nicht möglich und sinnvoll. Eine alternative Erschließung von der Traubinger Straße aus kommt nicht infrage.</p> <p>Es ist nicht Planungsziel dieses Bebauungsplans</p>
--	---	---

	<p>Familien sind damit von dieser Wohngegend ausgeschlossen. Am Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen geht dieser Plan weit vorbei.</p>	<p>neuen Wohnraum im Altbestand – v.a. vor dem Hintergrund der hier vorliegenden Rahmenbedingungen in diesem Bereich der Edelweißstraße - zu schaffen.</p>
	<p>Der zweite Punkt ist ein Grundsätzlicher: Es wird im Bebauungsplan auf die ortsprägende „Baulinie“ zur Traubinger Str. hingewiesen. Diese Linie war schon in den 50ern ein Fehler. Die Häuser wurden weit in die Südseite der Grundstücke gesetzt.</p> <p>Dadurch entstanden größere Gartenflächen in der lärm- und immissionsbelasteten Nordseite zur Traubinger Str., während die sonnige und ruhige Südseite nur sehr geringe Flächen haben. Das mindert natürlich sehr die Lebensqualität der Bewohner dieser Siedlung. Wir halten es für sehr bedauerlich, dass weder das Planungsbüro noch der Gemeinderat den Mut hat diesen Fehler im Sinne der Bewohner zu korrigieren.</p> <p>Damit wir uns nicht falsch verstehen: wir möchten auch nicht, dass hier massiv bebaut werden darf. Es sollte der Charakter einer Kleinsiedlung erhalten werden und keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Auch dass die Wand- und Dachhöhen wie beschrieben begrenzt werden sollten ist m.E. völlig in Ordnung. Wir verstehen nur nicht warum zur Steigerung der Lebensqualität nicht eine künftige Verschiebung der Häuser in den Norden und damit mehr Garten in der ruhigen Südseite zur Edelweißstr. möglich sein soll. Dies bitten wir grundsätzlich nochmals zu überdenken, man muss ja einen Fehler der vor 70 Jahren gemacht wurde nicht einfach fortschreiben.</p> <p>Der dritte Punkt betrifft den Charakter der Siedlung als „erhaltenswertes Ensemble“. Wie bekannt sind wir sehr große Freunde zum Erhalt historischer Gebäude, wir haben selbst ein 600 Jahre altes Gebäude im Denkmalschutz restauriert. Diese Siedlung jedoch ist nach dem Krieg wie beschrieben auf die Schnelle und möglichst kostengünstig gebaut worden ohne Berücksichtigung von Baubiologie oder Umweltschutz. Das „Ensemble“ entstand aus der Not heraus. So sind die steilen Dächer nicht das Ergebnis einer architektonischen Ensembleüberlegung sondern einzig das Ergebnis einer damals kostengünstigen Bauweise durch eine bestimmte Münchner Baufirma. Diese</p>	<p>Der zweite und dritte Punkt der Anregungen und Bedenken betreffen die Entwurfsentscheidung, die Siedlungs- und Gebäudestruktur beizubehalten, anstatt eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und modernere, energiesparende Bauformen insb. der Dächer zuzulassen.</p> <p>Diese Überlegungen wurden bereits vor dem Aufstellungsbeschluss und während des Planungsprozesses diskutiert und dort entsprechende Ziele festgelegt. In der weiteren Bearbeitung wurden keine Erkenntnisse gewonnen oder Möglichkeiten gefunden, diese Zielvorgaben grundsätzlich infrage zu stellen.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht war die Errichtung der Siedlungshäuser kein Fehler sondern stellt vielmehr ein wichtiges und erhaltenswertes Dokument im historischen Gedächtnis von Feldafing dar. Unter Abwägung der Vor- und Nachteile wurde von einer Umstrukturierung der städtebaulichen Situation abgesehen. Es wurden vielmehr Festsetzungen getroffen, die eine behutsamen Entwicklung des Wohnquartiers mit entsprechenden Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung der Bestandsbauten ermöglichen, ohne dem Verlust der charakteristischen Situationen mit ihrem prägenden Gebäude- und Grünbeständen Vorschub zu leisten.</p>

	Dachneigungen im Bebauungsplan festzuhalten halten wir für ebenso falsch und bitten dies zu überdenken bzw. zu korrigieren und moderne energiesparende Möglichkeiten zuzulassen.	
--	--	--

2. Thomas P. und Ina Lang, Schreiben vom 04.03.2022

Im Bebauungsplan ist für unser Doppelhaus Edelweißstr. 13/15 eine Wandhöhe von 3m eingetragen im Gegensatz zum Nachbarhaus 17. Dies bitte ich nochmals zu prüfen, da unsere Giebel, speziell auf der Nordseite bereits im Bestand eine Höhe von 7,5m hat. Besten Dank für eine Prüfung und Rückantwort.	Da die Dachneigung des bestehenden Querhauses an der Nordseite der Hausnummern 13, 15 flacher ist, entsteht hier bei gleicher Firsthöhe eine höhere Wandhöhe. Um diese Bestandshöhe, die für beide Haushälften identisch ist, so fortführen zu können, soll die Festsetzung A 3.4 folgendermaßen ergänzt werden: „Für den Nordgiebel des Doppelhauses auf den Fl. Nrn. 431/7 und 431/8 ist unter Beibehaltung der bestehenden Firsthöhe und Dachneigung eine maximale Wandhöhe von WH 7,5 m zulässig.“
---	---

Anregungen des Planfertigers

<p>1. Auf den Fl.Nrn. 428/2 und 428/3 wird die Zahl der Vollgeschosse (I) ersetzt durch die Wandhöhe WH 3,30 m, da die Festsetzung von Vollgeschossen auf Anregung des LRA Starnbergs nach Möglichkeit nicht mehr zur Anwendung kommen soll (Hintergrund ist die aufwändige Prüfbarkeit).</p> <p>2. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung auf Fl.Nr. 427/15, die sich vom Bestandsgebäude ableitet, ist im Falle eines hier ebenfalls zulässigen Doppelhauses ungünstig.</p> <p>3. Die auf Fl. Nrn. 427/30 und 427/32 in der ersten Fassung des Bebauungsplanentwurfs festgesetzte GR von 190 m² war in der letzten Fassung, ähnlich zur Fl. Nr. 427/3, verändert worden ohne dass gleichzeitig die Grundstücke geteilt wurden. Eine GR von 190 m² ist jedoch richtig und soll Bestand haben bzw. wieder so eingetragen werden.</p> <p>4. Unter Punkt A 5.8 sind auf den erdgeschossigen Flachdachanbauten an Einfamilienhäusern auch Dachterrassen zulässig. Gemeint sind ausschließlich die möglichen Anbauten an die kleinen Siedlerhäuser entlang der Edelweißstraße. Zur Klarstellung sollen die entsprechenden Fl. Nrn. dezidiert benannt werden.</p> <p>5. Unter Punkt A 5.12 wird der Satzbau aus Gründen der Eindeutigkeit umgestellt.</p>	<p>Zu 1. Die Planzeichnung wird berichtigt.</p> <p>Zu 2. Um auf Fl.Nr. 427/15 die Dachform für beide Fälle, nämlich sowohl den Neubau eines Einzelhauses als auch eines Doppelhauses zu ermöglichen, wird keine Firstrichtung vorgeschrieben.</p> <p>Zu 3. Eine GR 190 m² sowie die begleitende GRg soll für die Fl. Nrn. 427/30 und 427/32, entsprechend der ersten Auslegung, wieder eingetragen werden. Eine Grundstücksteilung wird im Bebauungsplanentwurf nicht vorgeschlagen, ist aber bei einer späteren Bebauung mit einem Doppelhaus möglich und auch zulässig.</p> <p>Zu 4. Auf den erdgeschossigen Flachdachanbauten an den Einfamilienhäusern auf FL. Nr. 431/4, /5, /6 sind auch Dachterrassen zulässig.</p> <p>Zu 5. ...an den seitlichen und hinteren Grenzen sind auch lebende Hecken oder Maschendrahtgewebe bzw. Metallstäbe in Verbindung mit Hinterpflanzung aus heimischen Gehölzen zulässig.</p>
---	---

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, geändert 03.05.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 03.08.2021, geändert 07.12.2021, geändert 03.05.2022 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

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 03.05.2022 mit Begründung i.d.F. vom 03.05.2022 erneut öffentlich auszulegen. Für den Entwurf wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 **Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen";
Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und Beschluss
erneute Auslegung**

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.02.2022 mit Frist zum 11.03.2022 insgesamt 31 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

13 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (5) Bayernwerk AG
- (6) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (7) Deutsche Post AG
- (8) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (9) Gemeinde Tutzing
- (10) GFW Starnberg
- (11) Staatliches Bauamt Weilheim
- (12) Vermessungsamt Starnberg
- (13) Vodafone

11 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

- (1) Regierung von Oberbayern
- (2) Regionaler Planungsverband München
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (6) Energienetze Bayern (ESB)
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) Deutsche Telekom Technik
- (9) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- (10) Polizeiinspektion Starnberg
- (11) Telefonica O2

Von 7 Trägern wurden Äußerungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (4) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz / Wasserrecht-
- (5) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (6) Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München für Ernährung
- (7) AWISTA KU

1 Private hat sich geäußert, dies ist:

- 1) Familie Sailer als Planungsbegünstigte

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- Schreiben v. 22.02.2022

1.	In der Festsetzung A 4.3 ist die genannte „GRg“ zu definieren (z.B. mit einem Verweis auf 3.3), da es sich bei der Bezeichnung nicht um einen gesetzlich definierten Begriff handelt. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	Zu 1. GRg wird als gesonderte Grundfläche GRg unter Punkt A.3.2 definiert.
2.	In welchem Verhältnis steht die Festsetzung A 7.1, Satz 4 , zu den Festsetzungen 4.1.1 und 4.1.2 ?	Zu 2. Punkt A.7.1 Das dargestellte Planzeichen ist aus dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ entwickelt und der besseren Lesbarkeit mit einer Schraffur versehen worden.
3.	Um Auslegungsdiskussionen, insbesondere im Freistellungsverfahren zu vermeiden, regen wir an (redaktionell) nach den Worten „die zulässigen Grundflächen“ in A 3.3 die Worte „nach A 3.1“ einzufügen.	Zu 3. „nach A 3.1“ wird eingefügt.
4.	Wir empfehlen, die Festsetzung der Wandhöhe weniger „verklausuliert“ darzustellen. Die Wandhöhe aus A 3.4 erhöht sich um 30 cm nach A 3.4 HS2, um 50 cm nach A 8.2die sich aus der Geländeoberfläche bis zum Punkt nach A 3.5 zusammensetzt.	Zu 4. Der Punkt A 3.5 wird zur Verdeutlichung abgeändert: „Höhenkote ü. NN als Bezugspunkt der Fertigbodenoberkante (FFB OK) der anliegenden Bauräume z.B. 613,25 m ü. NN“ Nach Punkt A.3.4 kann die FFB OK bis zu + 0,3 m variabel an das Gelände angepasst werden. Die Wandhöhe bleibt davon unberührt. Dadurch ist in Verbindung mit der Dachneigung die Höhe der baulichen Anlage zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend definiert.
5.	Wir bitten dringend, A 3.6 ersatzlos zu streichen. Wir nehmen an, dass die Gemeindeverwaltung für die Vorlage zur Erteilung des Einvernehmens bislang bei ähnlich gelagerten Festsetzungen nicht die Zeit hatte, „händisch“ den Vollgeschossnachweis zu führen.	Zu 5. Wird gestrichen, da in Verbindung mit der Dachneigung die Höhe der baulichen Anlage zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend definiert wird.
6.	Wir haben hierfür auch keine Kapazitäten.	Zu 6. Die Baugrenze wird etwas deutlicher dargestellt.
7.	Die Baugrenze nach 4.1.2 überragt teilweise die nach A 4.1.1 nur unwesentlich. Wir empfehlen daher, diesen Unterschied zu vermaßen.	Zu 7. Der Punkt A 5.3 wird ergänzt. „ Ergeben sich bei der Ausführung des Zwerchhauses größere Wandhöhen, werden diese zugelassen.“
8.	Für die Bauteile nach A 5.3 wurde keine gesonderte Wandhöhe festgesetzt. Damit müssen die Traufen des Hauptgebäudes und des Zwerchhauses bündig ausgeführt werden. Ist dies so gewollt ?	Zu 8. Das Ziel des letzten Satzes ist die straßennahe Lage der offenen Stellplätze und Carports zu fixieren und für mögliche Garagen genügend Vorfläche einzuräumen.
9.	Sinnvoll wäre die Fläche nach A 7.1 zu erweitern und den letzten Satz aus A 7.1 zu streichen. Aufgrund der komplizierten Berechnungsmethode empfehlen wir nicht auf die Wohnfläche abzustellen (A 7.3).	

10.	Die Gemeinde entscheidet sich zu vielen gestalterischen Festsetzungen. Wir bitten in der Begründung darzulegen, welche dieser Festsetzungen als Grundzüge der Planung gesehen werden und welche im Umkehrschluss der Gemeinde weniger wichtig sind. Letztere könnte auch gestrichen werden.	Zu Punkt 10 Das bestehende und das benachbarte neugeplante Gebäude sind auf dieser Straßenseite Teil des dörflichen Bereiches und bilden langfristig den Ortsrand zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Osten. Der ländlich strukturierte Charakter soll erhalten bleiben. Die Neubaufäche liegt derzeit noch im Außenbereich. Die Gestaltfestsetzungen orientieren sich am benachbarten Bestand Haus Nr. 15a der Antragsteller, das in allen Vorbesprechungen gemeinsam als gelungenes Muster benannt wurde und in den Vorentwürfen entsprechend dargestellt wurde. Die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von einzelnen Festsetzung zur Gestaltung werden bei den Anmerkungen der Grundeigentümer (Familie Sailer s.u.) abgewogen.
11.		
12.	Da die Abgrabungen aus 8.2 zur Wandhöhe beitragen, sollte diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zu A 3.4 verschoben werden.	Da die zulässigen Geländeänderungen das gesamte Grundstück betreffen und Abgrabungen und Aufschüttungen die festgesetzte Wandhöhe (WH) nicht verändern, soll der Passus unter der Grünordnung verbleiben.
13.	A 8.2 letzter Satz: Bitte 0,8 m ergänzen. Die Festsetzung „weiche Übergänge“ in A 8.2 sind mit den „Stützmauern“ aus Satz 5 wenig kompatibel. Zudem sollte die Ausnahmeregelung erkennbar aus der Festsetzung hervorgehen.	Zu 12. Die Zahl wird um die Maßeinheit „m“ ergänzt. Zu 13. Der Punkt A 8.2 wird ergänzt: „Geländeänderungen sind mit Ausnahme im Bereich der zulässigen Stützmauern mit weichen Übergängen und naturnah zu gestalten.“

2. Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-, Schreiben v. 09.03.2022

	In Festsetzung 9.1 kann der Passus „ und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)) “ gestrichen werden. Wenn die strengeren Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (55/45 dB(A)) unterschritten werden, dann werden auch die Immissionsgrenzwerte (59/49 dB(A)) unterschritten. Gleiches gilt auch für Punkt 11 der Begründung. Soll der Passus beibehalten werden, bitten wir, noch den Immissionsgrenzwert für die Nachtzeit (49 dB(A)) einzufügen. Ansonsten bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Der Passus wird gestrichen.
--	--	-----------------------------

3. Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-, Schreiben v. 22.02.2022

	Aus dem Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht	
--	---	--

	<p>hervor, in welcher Art und Weise die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgen soll.</p> <p>Zudem sollten die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsfläche noch näher beschrieben werden.</p> <p>Die beigelegte Anlage enthält dazu Hinweise, die von der Gemeinde modifiziert verwendet werden können. Eine Anpassung der Anlage entsprechend der Situation ist noch erforderlich.</p>	
--	--	--

Anlage 1 zum Vollzug der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Konkretisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur rechtlichen Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme:

Lebensraum Streuobstwiese

Lage der Fläche:

Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1098/39, Gemarkung Feldafing werden 675 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe nebenstehenden Lageplan Bez. Ausgleichsfläche).



Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Grünland in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese. Angestrebt wird ein Obstbaumbestand in Kombination mit einer extensiven Wiese, der sich langfristig unter anderem auf Grund von Blütenreichtum und Tatholzstrukturen besonders als Lebensraum für Tiere wie Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge eignet.

Rechtliche Sicherungen:

1. Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1 anerkannt.

Abwägungsvorschlag des Landschaftsplaners

Zu 1., rechtliche Sicherung:

Es wird folgende Festsetzung in die Planung aufgenommen: Auf der Kompensationsfläche ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg einzutragen; hierbei handelt es sich um ein beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie eine Reallast für 25 Jahre. In dieser sind auch die unten stehenden Pflegeverpflichtungen zu fixieren.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich. Falls keine Pflege mehr durchgeführt, sind ggf. Pflegemaßnahmen im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde zu dulden.

2. Einmalige Leistungen und Verwaltungszwang (Baugenehmigung)

Anm.: Da die Sicherung von einmaligen Leistungen nicht über eine notarielle Beurkundung erfolgen kann, muss die Sicherung einer einmaligen Leistung (z.B. die erforderliche Saatgutausbringung) in Bebauungsplänen entweder über eine Festsetzung oder über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Bei Genehmigungsbescheiden werden einmalige Leistungen als Auflage umgesetzt.

Es sind **9** Obstbäume verschiedener alter standortgerechter Sorten {siehe Artenliste in Begründung zum Bebauungsplan) in Hochstammqualität, Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen

Das Gehölz ist in der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik {DIN 18915, 18916 und 18919) durchzuführen und auf Dauer erhalten.

- Die Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- Jungbäume sind für fünf Jahre zu pflocken und mit einem Einzelstammschutz zu versehen. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach fünf Jahren wieder restlos zu beseitigen.
- Zudem soll ein sich selbst zersetzender Wühlmauskorb um das Wurzelgeflecht angebracht werden.

Abwägungsvorschlag des Landschaftsplaners

Zu 2., Herstellungsmaßnahmen Ausgleich:

Es sind insgesamt 9 Obstbäume verschiedener standortgerechter, alter Sorten {siehe Artenliste in Begründung zum Bebauungsplan) in Hochstammqualität, Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen
Das Gehölz ist in der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik {DIN 18915, 18916 und 18919) durchzuführen und auf Dauer erhalten.

Die Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Jungbäume sind für fünf Jahre zu pflocken und mit einem Einzelstammschutz zu versehen. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach fünf Jahren wieder restlos zu beseitigen.

Zudem soll ein sich selbst zersetzender Wühlmauskorb um das Wurzelgeflecht angebracht werden.

Die Wiesefläche ist vor der Baumpflanzung mittels Kreiselegge aufzureißen und mit einer autochthonen arten- und blütenreichen Wiesensaatgutmischung (mind. 50 % Stauden, Herkunftsgebiet 17, Alpenvorland) anzusäen, z.B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung Nr. 1. Die Wiese ist zweischurig zu mähen, der 1. Schnitt darf erst ab 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist fachgerecht zu verwenden oder zu entsorgen. Jegliche Düngung oder Einsatz von Fungiziden, Herbiziden etc. ist ausgeschlossen.

3. Bechränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

Anm.: Verbote und Einschränkungen sind bei Genehmigungsbescheiden, bei denen der Antragssteller eines Vorhabens nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist, über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern (notarielle Beurkundung). Gleiches gilt in der Regel für Bebauungspläne.

Bei Genehmigungsbescheiden, bei denen der Antragsteller Eigentümer der Ausgleichsfläche ist, sind die nachfolgenden Ausführungen in einer Bescheidsnebenbestimmung umzusetzen.

Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sie alle Maßnahmen zu unterlassen; die der genannten Zielsetzung entgegenlaufen:
insbesondere dürfen

- auf der Ausgleichsfläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden

Einschränkungen:

- Das Mahdgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung zu sehen
- Ein Striegeln und Walzen ist nur bis 15.3. eines Jahres zulässig.

4. Reallast (notarielle Urkunde)

Anm.: Die wiederkehrenden Leistungen sind analog zu den vorher genannten Fallgestaltungen entweder als Reallast im Grundbuch oder als Bescheidsnebenbestimmung zu sichern.

- Die Obstbäume sind zur Sicherstellung des Anwachsens drei Jahre lang, insbesondere im Frühling und Sommer, intensiv (50 Liter Wasser pro Baum und Gießgang) zu bewässern:
- Die Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren jährlich einmal fachgerecht zu schneiden (insbesondere Förderung von Leittrieben), um einen optimalen Kronenaufbau zu erreichen.
- Die Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren jährlich einmal auf Schäden (insb. Wühlmaus) und Standstabilität (Pflock) zu kontrollieren.
- langfristig sind die Bäume so zu entwickeln und zu pflegen, dass Tatholzelemente z.B. für Höhlenbrüter erhalten bleiben.
- Der erste Schnitt der Wiese soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist mindestens zwei Mal im Jahr, höchstens aber drei Mal im Jahr zu mähen. Um eine Fläche die reich an Arten vor allem Kräutern ist, muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zur Samenreife kommen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten.
- Bei der Mahd ist darauf zu achten, dass die Stämme der Obstbäume durch das Mähwerk nicht verletzt werden.
- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Anm.: Die Duldungsverpflichtung ist analog zu den vorher genannten Fallgestaltungen entweder im Grundbuch oder als Bescheidsnebenbestimmung zu sichern.

Die Fläche muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

6. Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

4. Landratsamt Starnberg, Fachbereich Wasserrecht, Schreiben vom 09.02.2022

	<p>Ausweislich der geänderten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ vom 27.01.2022 ist die geplante Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Wasserschutzgebietes „Garatshausener Quelle“ möglich und wird vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim gebilligt.</p> <p>Unter dieser Voraussetzung besteht auch Einverständnis von Seiten der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg.</p> <p>Ein kleiner Satzbau-Fehler hat sich im B-Plan unter C Hinweis Nr. 24 eingeschlichen.</p> <p>Auf unsere Email vom 07.12.2021 zur 9. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplanes wird hingewiesen.</p>	<p>Der Satzbau wird korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 10.03.2021

	<p>Die nachfolgende Stellungnahme ergänzt die Stellungnahme vom 17.08.2021 hinsichtlich der Themen Wasserversorgung und Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p>	
--	--	--

Stellungnahme

<p>➤</p> <p>➤</p> <p>➤</p> <p>➤</p> <p>➤</p> <p>➤</p> <p>1.</p> <p>1.1</p>	<p>Die Ausführungen der Stellungnahme vom 17.08.2021 zur ersten Auslegung zu den:</p> <p>Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Überflutung infolge Starkregen</p> <p>Grundwasser</p> <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Abwasserentsorgung (Häusliches Abwasser)</p> <p>wurden in der 2. Auslegung übernommen.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung</p> <p>Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die WV Feldafing Pöcking gKU mit Ihren drei Wassergewinnungsanlagen (WGA) Garatshausen, Aschering und Wielinger Becken.</p> <p>Die Quelle Garatshausen soll mangels Schützbarkeit aufgegeben und durch die beiden vor rund 10 Jahren neu errichteten Brunnen 1 und 2 Garatshausen ersetzt werden. Diese Brunnen sind bis heute nicht angeschlossen, die Quelle wird weiterhin genutzt.</p> <p>Die WGA Wielinger Becken muss mangels Schützbarkeit des Grundwasservorkommens aufgegeben werden, weshalb derzeit die Suche nach neuen Brunnenstandorten bei Aschering läuft. Brunnen 4 Wieling ist derzeit noch als Reservebrunnen in Betrieb.</p> <p>Die Entnahmemenge betrug im Jahre 2019 mit 175.000 m³ (Br. 1 Aschering, 315.000 m³ genehmigt) + 163.000 m³ (Br. 2 Aschering, 158.000 m³ gen.) + 61.000 m³ (Br. 4 Wieling (Reserve), 100.000 m³ gen.) + 269.000 m³ (Garatshausener Quelle), 441.000 m³ gen.) insgesamt 668.000 m³/a.</p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.</p> <p>Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt: „Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.“</p>
--	---	---

<p>1.2</p>	<p>Lage im Wasserschutzgebiet</p> <p>Wir möchten zusätzlich auf den Punkt 3.11 der Schutzgebietsverordnung vom 20.06.1978 hinweisen. Da die Flächen für Garagen und Stellplätze des nördlichen Grundstücks überwiegend im Wasserschutzgebiet Zone III liegen, wäre aus unserer Sicht gem. § 4 der WSG-Verordnung eine Ausnahme von diesem Punkt zu beantragen.</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt</p> <p>„Da die Flächen für Garagen und Stellplätze des nördlichen Grundstücks überwiegend im Wasserschutzgebiet Zone III liegen ist gem. § 4 der WSG-Verordnung eine Ausnahme von diesem Punkt zu beantragen.“</p>
<p>2.</p>	<p>Niederschlagswasser</p> <p>Der Grundsatz, gesammeltes Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden (mit dessen Filterfunktion) zu versickern, sollte insbesondere hier berücksichtigt werden. Sickerfähige Beläge sind in diesem Fall daher explizit nicht vorzusehen.</p> <p>Inwieweit die Dimensionierung der Sickermulde mit den angegebenen ca. 40 m² ausreichend ist, konnte von uns nicht geprüft werden. Es fehlen die Angaben über den Rückhalteraum und die Einstauhöhe. Die Dimensionierung liegt allerdings im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Wir bitten hierauf hinzuweisen.</p> <p>Wegen der Lage im bzw. am Rand des Wasserschutzgebietes ist festzusetzen, dass gesammeltes Niederschlagswasser grundsätzlich über dem bewachsenen Oberboden versickert werden muss.</p>	<p>„Der Grundsatz, gesammeltes Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden (mit dessen Filterfunktion) zu versickern, sollte insbesondere berücksichtigt werden. Sickerfähige Beläge sind in diesem Fall daher explizit nicht vorzusehen.“</p> <p>Die Dimensionierung der Rückhalteräume und der Einstauhöhe liegen in der Verantwortung des Bauherren.</p>
<p>3.</p>	<p>Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Als Festsetzung wird Punkt A 9.5 eingefügt:</p> <p>„Wegen der Lage im bzw. am Rand des Wasserschutzgebietes muss das gesammelte Niederschlagswasser grundsätzlich über dem bewachsenen Oberboden versickert werden.“</p>

6. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München, Schreiben vom 10.02.2022

	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden wegen der Nähe zur Bahnstrecke 5504 München-Mittenwald vom Bebauungsplan Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ berührt. Allerdings erscheinen insbesondere die Duldungspflicht von Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb (hier: v.a. Verkehrslärm) sowie das Gebot, den Eisenbahnbetrieb nicht zu gefährden (hier u.U. durch Blendwirkungen), in der Planung ausreichend berücksichtigt worden zu sein. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	
--	--	--

7. AWISTA KU, Schreiben vom 11.03.2022

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).	Die Hinweise werden ergänzt: „Die Bereitstellung aller Abfallbehälter muss im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen(vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).“
---	---

Von folgendem Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Familie Sailer, Schreiben vom 08.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da es sich unsere letzten Kommentare durch ein Missverständnis außerhalb der öffentlichen Auslegung befanden, wollen wir die angepassten Kommentare zur zweiten öffentlichen Auslegung einbringen.

Wir bitten Sie, diese Punkte intern und mit dem Planer nochmals zu besprechen und ggf. entsprechende Änderungen einzuarbeiten. Für die Änderungen im ersten Vorentwurf möchten wir uns herzlich bedanken.

FESTSETZUNGEN:

5.3 Wandhöhe im Zwerchgiebel

Im Bebauungsplan wird für das Zwerchhaus folgende Formulierungen getroffen (Festsetzungen 27.01.2022):

5.3 Auf den südlichen Dachflächen ist ein Zwerchhaus bis max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes zulässig. Der First muss mindestens 0,30 m unter dem First des Haupthauses ansetzen. Dachdeckung und Dachneigung des Zwerchhauses sind an das Hauptdach anzugleichen.

3.4 WH=6,30m Maximal zulässige Wandhöhe des Hauptgebäudes z.B. 6,30 m über Fertigfußbodenoberkante (FFB OK); diese darf höchstens 0,30 m über der festgesetzten Höhenkote nach Punkt A 3.5 dieser Satzung liegen.

Die Gemeinde Feldafing hat uns freundlicher Weise darauf aufmerksam gemacht, dass sich für das Zwerchhaus nach den Vorgaben von 5.3 eine Wandhöhe ergeben wird, welche die durch den Bebauungsplan festgelegte Wandhöhe von 6,3m übersteigt.

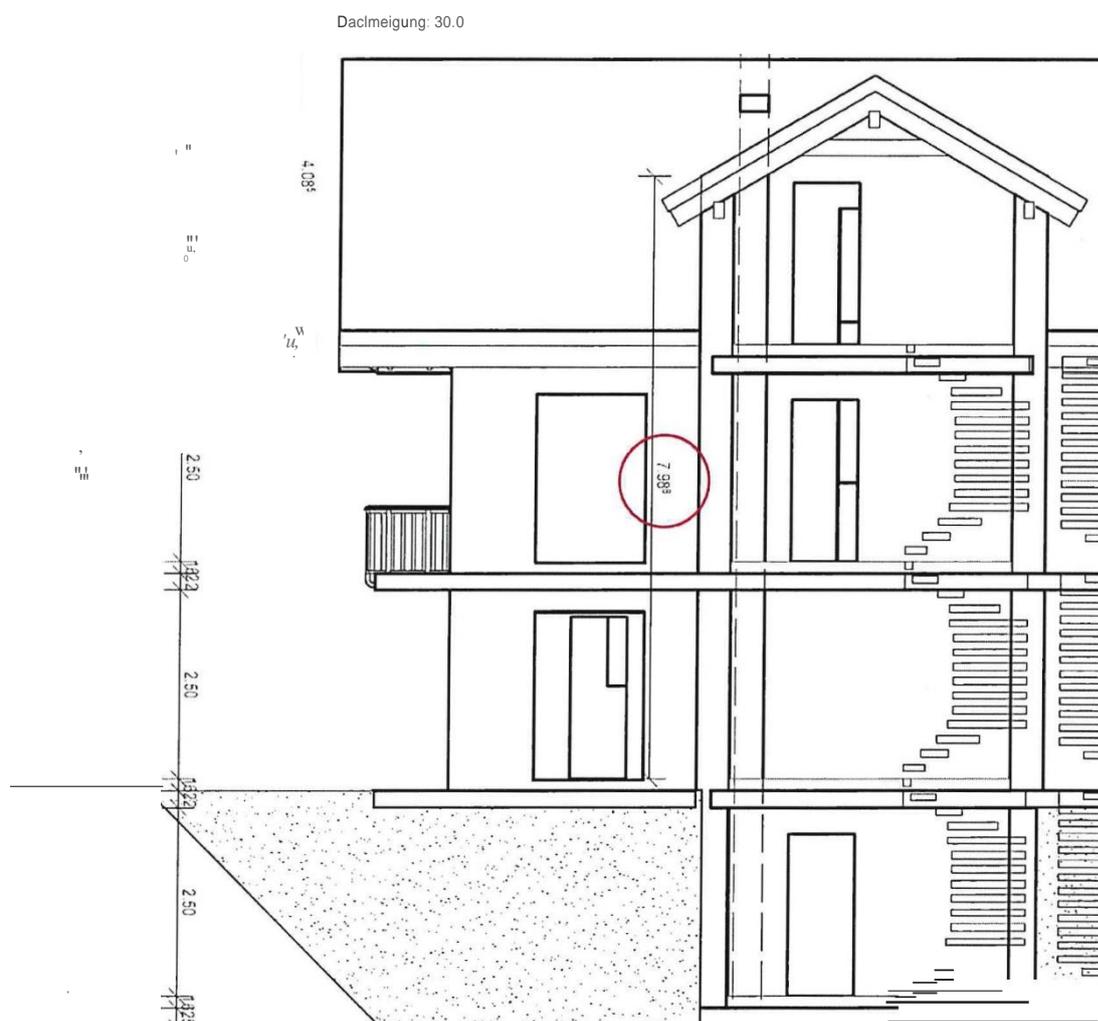
Wir vermuten, dass eine Anpassung bezgl. der Wandhöhe im Bebauungsplan notwendig ist, um ein Zwerchhaus nach 5.3 zu ermöglichen.

Das würde für unser Verständnis bedeuten, dass im Punkt 3.4 die Wandhöhe des Zwerchhauses ausgeschlossen wird.

Die hier beigefügte Grafik verdeutlicht die Problemstellung mit beispielhaften Maßen:

88'

3.57'



Beispielhaft ein Ausschnitt der Südansicht mit First des Zwerchhauses 0,3 m unter dem First des Haupthauses. Daraus ergibt sich hier im Zwerchgiebel eine Wandhöhe von ca. 8 m welche laut aktuellem B-Plan nicht zulässig wäre.

Abwägungsvorschlag des Planfertigers:

Es besteht keine Notwendigkeit die maximale Firsthöhe des Zwerchhauses auszunützen; auf Wunsch der Antragsteller wird Punkt A 5.3 ergänzt:

Ergeben sich bei der Ausführung des Zwerchhauses größere Wandhöhen, werden diese zugelassen.

5.8 a) Vollständige Giebelverglasungen

Wie schon am 03.12.2021 eingereicht, hatten wir vorausgehend in einer mündlichen Nachfrage beim Baubüro Büscher gesagt bekommen, dass Giebelverglasungen zulässig sind, solange diese mit Sprossen getrennt wären und keine ungetrennte Glasfront darstellen würden. Dies wäre (nach unserer Ansicht) schon durch die Regelung „Scheibengrößen über 1,0 m² sind durch Sprossen zu gliedern“ erwirkt worden. Ebenso wurde in diesem vorausgehenden Gespräch kommuniziert, dass auch dreieckige Fenster im Giebel zulässig seien. Aufgrund der

Sorge, dass dies im Rahmen der Genehmigung missverstanden werden könnte, bitten wir um eine Konkretisierung oder Streichung dieses Passus.

Nun hat sich in der zwischenzeitlichen Anpassung des Bebauungsplans folgendes ergeben (Festsetzungen 27.01.2022):

- 5.8 Für Fenster sind nur stehende Formate zulässig. Scheibengrößen über 1,0 m sind durch Sprossen zu gliedern und mit Fensterläden zu versehen.
Giebelverglasungen bis zu einer Breite von 1/3 der Giebelbreite sind zulässig.

Da wir keine (mündliche) Klärung unserer Fragen erhalten haben, nutzen wir diese Kommentierung, um diese einzubringen: Es ist uns zum einen nicht klar, ob es sich bei einer Giebelverglasung um jedes Fenster im DG handelt, oder ob hier eine Einschränkung auf beispielsweise den Zwerchgiebel, oder dreieckige Fenster in der Dachschräge vorliegt. Zum anderen gibt es in der Umliegenden Bebauung kein Haus, für welches durch den Bebauungsplan eine Einschränkung auf 1/3 der Breite vorliegt, oder welches dies durchgängig umgesetzt ist. (Eine Übersicht hierzu haben wir dem nachfolgenden Punkt beigefügt.)

Wir würden uns daher eine Verglasung von bis zu 2/3 der Giebelbreite wünschen, oder diesen Passus aus dem Bebauungsplan streichen. Um eine Verglasung wie beispielhaft unten dargestellt zu ermöglichen.



Abwägungsvorschlag des Planfertigers:

Auf Wunsch der Antragsteller wird Punkt A 5.8 geändert:

„Giebelverglasungen bis zu einer Breite von 1/2 der Giebelbreite sind zulässig.“

Dies entspricht etwa der obigen Darstellung der Antragsteller und beinhalten auch das Verhältnis der Öffnungsbreite zur Gesamtbreite des Zwerchgiebels des benachbarten Bezugsgebäudes (Abb. 6). Auf die andersartige bauliche Gestaltung des anliegenden Bebauungsplanes wird absichtlich nicht Bezug genommen, da der geplante Neubau nicht Teil dieser Baugruppe wird, sondern die bestehende dörfliche Bebauung westl. der Alten Traubinger Straße fortsetzen soll..

5.8 b) Fenster in stehenden Formaten, Sprossen, Fensterläden

Für Fenster ist weiter festgelegt, dass diese nur in stehenden Formaten, mit Sprossen versehen und mit Fensterläden umgesetzt werden dürfen (Festsetzungen **27.01.2022**):

- 5.8 Für Fenster sind nur stehende Formate zulässig. Scheibengrößen über 1,0 m² sind durch Sprossen zu gliedern und mit Fensterläden zu versehen. Giebelverglasungen bis zu einer Breite von 1/3 der Giebelbreite sind zulässig.

Bei diesen Vorgaben des Bebauungsplans handelt es sich für uns zum einen um zusätzliche finanzielle Belastungen des Bauherrn/der Bauherrin, zum anderen sind diese Vorgaben in der umliegenden Bebauung in keinem Bebauungsplan festgesetzt und nur selten umgesetzt.

Wir würden uns wünschen, dass besonders die Verwendung von Sprossenfenstern und Fensterläden als optionaler Gestaltungswunsch seitens der Gemeinde festgehalten werden kann.

Die angefügte Übersicht soll unsere Begründungen zu den Punkten 5.8 a) + b) verdeutlichen:

Luftbild des Baugebiets zur Darstellung der umliegenden Bebauung.



- Giebelverglasung
>1/3 der
Giebelbreite
- Keine
Fensterläden
- Keine
Sprossenfenster

2

Gemeinde Grundstücke. Noch nicht bebaut

Keine Vorgaben im Bebauungsplan zur Giebelverglasung, Sprossenfenstern, Format der Fenster oder Fensterläden

3



4

- Giebelverglasung
>1/3 der
Giebelbreite

- Fenster in
liegenden Formaten

- Keine
Fensterläden

- Keine
Sprossenfenster



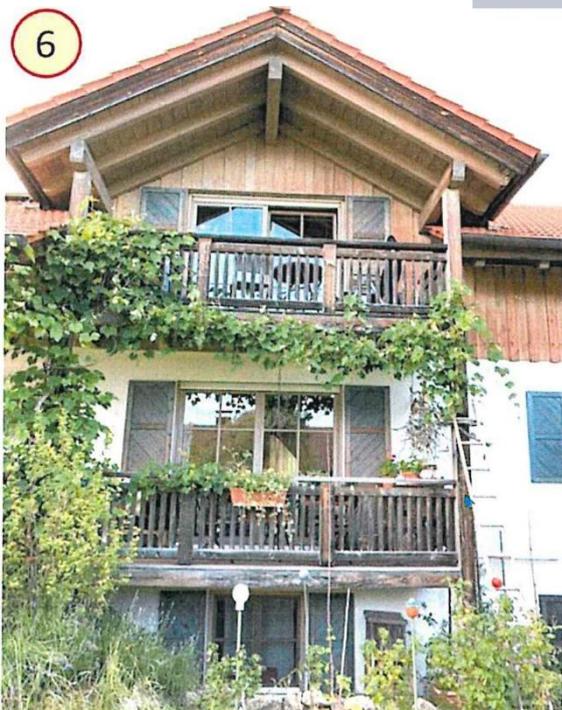
4



- *Giebelverglasung >113 der Giebelbreite*
- *Fenster in liegenden Formaten*
- *Keine Fensterläden*
- *Keine Sprossenfenster*

5





- Giebelverglasung > 1/3 der Giebelbreite

- keine Fenster in liegenden Formaten aber kein Verbot von Fenstern in liegenden Formaten im Bebauungsplan

- Fensterläden aber keine Vorschrift von Fensterläden im Bebauungsplan

- Sprossenfenster aber keine Vorschrift von Sprossenfenster im Bebauungsplan



Aufgrund der Dachform keine Giebelverglasung

- Keine Fensterläden

- Keine Sprossenfenster

8



- Keine
Sprossenfenster

- Fenster im
liegenden Format

Gegenstand des Bebauungsplans:

9

Vorgaben zur Giebelverglasung, Sprossenfenster, Fensterläden, Format der Fenster.

Da die umliegende Bebauung sich deutlich von den Vorgaben des Bebauungsplans unterscheidet, wünschen wir uns, dass diese Punkte aus dem Bebauungsplan gestrichen werden, um dem Bauherren/der Bauherrin einen persönlichen Gestaltungsspielraum zuzugestehen.

Abwägungsvorschlag des Planfertigers:

Obwohl die vom Antragsteller bisher vorgelegten Vorentwürfe die beabsichtigte ländliche Bauweise aufweisen, wird auf neuerlichen Wunsch der Antragsteller Punkt A 5.8. als Kompromiss folgendermaßen geändert:

Für Fenster sind nur stehende Formate zulässig. Scheibengrößen über 1,0 m² sind durch Sprossen zu gliedern und im Bereich verputzter Wandflächen mit Fensterläden zu versehen. Auf der Südseite sind bei raumhohen Fenster- bzw. Türöffnungen stehende bis quadratische Formate zulässig, wenn seitlich und zwischen den Öffnungen eine Pfeilerbreite von mind. 0,5 m verbleibt. Giebelverglasungen bis zu einer Breite von 1/2 der Giebelbreite sind zulässig.

Die Begründung wird unter 6. "Bauliche Gestaltung" entsprechend ergänzt.

8.2 Aufschüttungen

Wie schon in den letzten Kommentierungen angesprochen, sehen wir uns mit dem Problem konfrontiert, dass das Gebäude im Norden und Westen auch mit den zulässigen Abgrabungen keinen ebenerdigen Eingang oder Balkontüren ermöglicht. Unsere aktuellen Planungen zeigen weiter, dass ebenso die Terrassentüren im Süden davon beeinträchtigt sind. (Siehe folgende Grafik) Eine Erhöhung der Höhenkote wurde in einer zwischenzeitlichen Stellungnahme abgelehnt, mit der Empfehlung, das Haus aus dem Hang weiter in den Osten zu versetzen. Dies ist für uns aufgrund der möglichst gleichmäßigen Grundstücksteilung für beide

Doppelhaushälften, sowie dem bereits geringfügigen Abstand zu den Stellplätzen im Osten, welcher sich hierdurch noch weiter verkleinern würde, keine Option.

Mit den aktuell zulässigen Abgrabungen ist die Differenz zu einem ebenerdigen Eingang oder Balkontüren maximal $-0,3\text{m}$. Da sich dieser Bereich hauptsächlich im Westen befindet, welcher nicht von Straßen einsehbar ist, würden wir uns freuen, wenn die Regelung zu den Abgrabungen in direkter Umgebung des Hauses erhöht wird, sodass statt $0,5\text{m}$ Abgrabungen $0,8\text{m}$ Abgrabungen zulässig sind. (Im Angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 sind Mauern bis zu einer Höhe von $1,6\text{m}$ zur Abstützung des Geländes erlaubt und umgesetzt.)

Die folgende Grafik soll zur Veranschaulichung der Problemlage und möglichen Problemlösung dienen: Die grüne Linie zeigt den Geländeverlauf mit einer zulässigen Abgrabung von $0,5\text{m}$ bei einem FFB EG von $614,80\text{m}$. (Dies ist die maximale Erhöhung und Abgrabung, die aktuell durch den Bebauungsplan erlaubt wird.) Rot eingekreist sieht man die Hauskante eingegraben im Gelände. Die gewünschte Geländeänderung ist gelb dargestellt und ermöglicht einen ebenerdigen Eingang bei geringfügigster Abgrabung. Die Geländeänderung kann bis zur Grundstücksgrenze über 12m sanft eingefügt werden.

Aus diesen Gründen würden wir uns wünschen, dass in direkter Umgebung des Hauses eine zusätzliche Geländeänderung von $0,3\text{m}$ zugelassen wird.



VORENTWURF ANSICHT SÜD
23.08.2021

Abwägungsvorschlag des Planfertigers:

Auf Wunsch der Antragsteller wird Punkt A 8.2 geändert:

Das zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung vorhandene Gelände ist zu erhalten. Zulässig sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis insgesamt 0,5m. **Im Bereich des Bauraumes des westl. Doppelhauses ist eine Abgrabungstiefe bis zu 0,8 m** und zur Einbindung der Terrassen in Verlängerung der Baugrenzen an der Ostseite bis zur Fläche für Garagen, Carports, offene Stellplätze ist eine Aufschüttungshöhe bis zu 0,8 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung bzw. Geländeänderungen in Form von Stufen sowie das Freilegen des Untergeschosses sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind mit Ausnahme im Bereich der zulässigen Stützmauern mit weichen Übergängen und naturnah zu gestalten. Stützmauern sind nur in Naturstein und bis 0,8 m Höhe und bis 3 m Länge und nur im unmittelbaren Anschluss an Gebäude zulässig.

Stand 21.04.2022

Von den Gemeinderäten werden die vielen Festsetzungen zur Gestaltung kritisch gesehen. Bei der Festsetzung 5.6 soll nicht das Material der Wände vorgegeben werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ i.d.F. vom 06.07.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 (=Tag der Sitzung) mit Begründung i.d.F. vom 06.07.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022 (=Tag der Sitzung) unter Einarbeitung der o.a. beschlussmäßigen Änderungen und Ergänzungen.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Der Umweltbericht vom 11.10.2021 (Terrabiota) ist ebenfalls Gegenstand der Auslegung.

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Wohneinheit im EG in eine Ferienwohnung; Pöckinger Fußweg 12; Fl.Nr. 44

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet. Im Jahr 1984 wurde ein Anbau mit einer weiteren Wohneinheit genehmigt. (Der Anbau ist in den Ansichten nicht dargestellt).

Die Antragstellerin plant, die bestehende Wohneinheit im Erdgeschoss als Ferienwohnung zu nutzen.

Auf dem Grundstück sind bereits drei Stellplätze vorhanden. Der Architekt hat per Handeintrag den 3. Stellplatz gemäß der Baugenehmigung von 1984 angepasst.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung befindet sich das Grundstück in einem faktischen reinen Wohngebiet, da sich in der Umgebung nur Wohngebäude befinden. Die alten Tennisplätze sind nicht mehr vorhanden und auch die leerstehende Gaststätte wurde letztes Jahr abgerissen.

Die geplante Ferienwohnung ist sowohl in einem faktischen reinen Wohngebiet als auch in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet zulässig, da sie gegenüber der Hauptnutzung baulich untergeordnet ist, weshalb aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

GR Dr. Keltsch kritisiert die Qualität der Pläne, da nicht eindeutig dargestellt ist was Bestandteil der Genehmigung ist und bitte die Verwaltung zukünftig besser darauf zu achten.

Beschluss:

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 **Gemeinde Tutzing - 27. Flächennutzungsplanänderung "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67"; Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Tutzing hat in seiner Sitzung vom 15. Januar 2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ zu ändern. Der Entwurf zur 27. Änderung des FNP „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ wurde 21. Juli 2020 gebilligt.

Grund für die Änderung des FNP:

Durch den Bedarf an weiteren Krippen- und Kindergartengruppen will sich die Gemeinde Tutzing zudem Flächen zur Errichtung von Einheiten für soziale Zwecke sichern. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 83 „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ zu erweitern, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung sozialer Einrichtungen im Anschluss an die bestehende BRK-Kindertagesstätte zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan ist aus diesem Grund zu ändern.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Beschluss:

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Gemeinde Tutzing - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 83 "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67"; Frühzeitige Behördenbeteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Tutzing hat in seiner Sitzung vom 15. Januar 2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ beschlossen. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21. Juli 2020 gebilligt

Planungsanlass:

Durch den Bedarf an weiteren Krippen- und Kindergartengruppen will sich die Gemeinde Tutzing zudem Flächen zur Errichtung von Einheiten für soziale Zwecke sichern. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 83 „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ zu erweitern, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung sozialer Einrichtungen im Anschluss an die bestehende BRK-Kindertagesstätte zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Beschluss:

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

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

TOP 9 Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 3. vorhabenbezogenen Änderung Bebauungsplan Nr. 40 "Handwerker- und Gewerbehof Pöcking"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 17. Dezember 2020 beschlossen, die 3. und vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Handwerker- und Gewerbehof Pöcking“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

In der Sitzung vom 16. Dezember 2021 hat der Gemeinderat Pöcking den Entwurf gebilligt und beschlossen. In der Sitzung am 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplans ist u.a. die Nutzungsänderung und Wiedernutzbarmachung eines derzeit leerstehenden, historischen Dreiseithofes.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Pöcking nahe der B 2.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Beschluss:

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 10 Gemeinde Pöcking - Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich Garten- und Eichenstraße"; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 14. November 2019 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich Garten- und Eichenstraße“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

In der Sitzung vom 22. Juli 2021 hat der Gemeinderat Pöcking den Entwurf gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Sitzung vom 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat Pöcking beschlossen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplans ist u.a. eine maßvolle Nachverdichtung.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Pöcking zwischen Feldafinger Straße und der S-Bahnstrecke München - Tutzing.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Beschluss:

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

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

Die Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung vom 13. Februar 2020 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Am Bach, Mühlleitenweg, östliche Ortsstraße und Schluchtweg“ aufzustellen.

In der Sitzung vom 17. Dezember 2020 hat der Gemeinderat Pöcking beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Für den Entwurf wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Planungsziele für die Änderung des Bebauungsplans ist u.a. die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Mühlengebäudes sowie die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Maising.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

Beschluss:

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

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

TOP 13 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister