Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 19.07.2022 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:06 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter		
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.		ab TOP 2
Keltsch, Michael, Dr.		
Maier, Anton		
Schremser, Matthias	2. Bürgermeister	
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin	
Härtl, Sibylle		
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH	

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin
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 31.05.2022

2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage: Höhenbergstraße 35, Fl.Nr. 324/10

4. Antrag auf Baugenehmigung; Um-/Ausbau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung und Teil-Abbruch/-Neuerrichtung des Daches; Zellerberg 7, Fl.Nr. 348/4

5. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 31.05.2022

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 31.05.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.04.2022 mit Frist zum 16.05.2022 insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 11.04.2022 bis zum 16.05.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

(1) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
(2) GFW Starnberg
(3) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
(4) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
(5) Vermessungsamt Starnberg
(6) Energienetzte Bayern (ESB)
(7) Landratsamt Starnberg -FB 50 Umweltschutz Wasserrecht-
(8) Bayernwerk AG
(9) Wasserwirtschaftsamt Weilheim

12 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

(1) Gemeinde Pöcking
(2) Gemeinde Tutzing
(3) Staatliches Bauamt Weilheim
(4) Polizeiinspektion Starnberg

(5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
(6) Regierung von Oberbayern
(7) Regionaler Planungsverband
(8) Telefónica
(9) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
(10) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
(11) Wasserversorgung gKU
(12) AWISTA Starnberg

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

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

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 07.06.2022, Az. 41-94-2-53b

1.	Die Verfahrensart ist zu prüfen und anzupassen, da in dem Anschreiben und der Bekanntmachung vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Rede ist, während in der Satzungseinleitung, Präambel und Begründung von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen wird.	Zu 1. Anschreiben und Bekanntmachung werden angepasst, lt. Aufstellungsbeschluss *„ § 13 a BauGB“*
2.	Sofern durch die 2. Änderung die 1. Änderung ersetzt werden soll, so ist dies im Ersetzungstext durch das Wort „*ersetzt*“ anstatt „*verdrängt*“ klarzustellen.	Im Ersetzungstext wird das Wort „verdrängt“ durch das Wort „ersetzt“ richtiggestellt.
3.	Da durch die 2. Änderung der Ursprungsbebauungsplan und die 1. Änderung in zahlreichen Festsetzungen abgeändert bzw. aufgehoben werden soll, ist dringend anzuraten, in der 2. Änderung sämtliche anzuwendenden Festsetzungen aufzuführen, um hierdurch eine bessere Lesbarkeit der gültigen Regelungen zu erreichen und eine Norm zu erstellen, die für die Bürgerinnen und Bürger, die Planer und die Verwaltung einen besseren Vollzug des Bebauungsplans ermöglichen sollen.	Der Empfehlung wird gefolgt.
4.	In der **Festsetzung A.5.c** ist die Bezeichnung „… *notwendige* …“ rechtlich zu unbestimmt	A.5.c wird geändert: Gartenhäuschen und Zisternen sind überall, andere Nebengebäude wie Gewächshäuser, Müll-, Fahrradhäuschen sind nur außerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche -OL-

	und damit unzulässig.	zulässig.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.06.2022

	Zu A.5.c. Wir bitten darum, dass bei oben genannten Festsetzung ergänzt wird, dass Gartenhäuschen, Zisternen, Gewächshäuser, notwendige Nebengebäude nur außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) zu erhaltender festgesetzter Bäume zulässig ist.	Festsetzung A 5.c wird ergänzt. Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Zisternen, Gewächshäuser sind nur außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) zu erhaltender festgesetzter Bäume zulässig.
	Zu A.16. In den Festsetzungen fehlt noch ein Zeitpunkt, bis wann ausgefallene bzw. neu zu pflanzende Gehölze gepflanzt werden sollen. *Formulierungsvorschlag:* *Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen*	Formulierungsvorschlag des LRA / Unterer Naturschutz wird unter Punkt A 12a übernommen: Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
	Zudem fehlen in den Festsetzungen Ausführungen zum Artenschutz, dem auf Grund eines VGH-Urteiles vom 18.01.2017 im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Beachtung zu schenken ist. Im Rahmen der Bauleitplanung muss mit hinreichender Genauigkeit eine Ermittlung der relevanten Arten erfolgt sein. Das bedeutet, dass an Hand der Habitatausstattung des Planungsbereich relevante Arten festgelegt und untersucht werden müssen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob hier eine Ortseinsicht durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft stattfand. Bei den ermittelten Arten muss feststehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entweder ausgeschlossen oder aber durch entsprechende CEF-Maßnahmen vermieden werden können. Erforderliche CEF-Maßnahmen müssen auf der Ebene des Bebauungsplans schon festgelegt bzw. bestimmt werden (entweder durch Festsetzung oder durch städtebaulichen	Das Grundstück ist bereits Bauland; Tiefgarage und Kellergeschoss des Bauvorhabens sind bereits vorhanden. Es wurde bei Pflege- und Fällarbeiten durch eine Fachfirma und bei der Bestandserhebung durch die Landschaftsarchitektin Frau Anja Göbel kontrolliert, ob geschützte Arten auf Grund der Habitatsstrukturen von geschützten Tierarten vorhanden sind. Hierbei konnten keine aktiven Brut- und Ruhestätten und auch keine Besiedelung von geschützten Tierarten festgestellt werden. Die Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Die Landschaftsarchitektin Frau Anja Göbel und die von ihr begleitete Fachfirma „Baumspezialisten GmbH Kärtner Theuerkauf“. Beim Kraftwerk 10. 82065 Baierbrunn“ konnten bei Begehung und Fällarbeiten

	Vertrag). Zeichnet sich auf der Ebene der Bauleitplanung ab, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden können, so ist die „Ausnahmelage“ mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Der nachfolgende artenschutzrechtliche Hinweis kann schon einen Teil des Handlungsspektrums abdecken. *Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis* *Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.* Zudem empfehlen wir konkretere Hinweise zu den Baumschutzmaßnahmen in die Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hintergrund ist die Feststellung, dass im Rahmen sogenannter „Freisteller“, allgemein formulierte Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz der Bäume nicht mehr ausreichen. Formulierungsvorschlag: *1. Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind nicht zulässig.* *2. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.* *3. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der*	keine Verbotstatbestände feststellen. Fazit: „Im Vorfeld, der von uns durchgeführten Baumpflege und -fällarbeiten, wurden am 02.11. und 03.11.2021 die Bäume auf Grund der Habitatsstrukturen von geschützten Tierarten kontrolliert. Hierbei konnten keine aktiven Brut- und Ruhestätten festgestellt werden und auch keine Besiedelung von geschützten Tierarten." Der Formulierungsvorschlag des artenschutzrechtlichen Hinweises wird unter die Hinweise aufgenommen. „Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“ Der Formulierungsvorschlag LRA / Unterer Naturschutz wird unter die Hinweise aufgenommen: 1. Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind nicht zulässig. 2. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. 3. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu

	Bauzeit regelmäßig zu bewässern. *4. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.* *5. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser >= 2 cm nicht durchtrennt werden.*	erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. 4. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. 5. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser >= 2 cm nicht durchtrennt werden.

3. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, , Schreiben v. 15.05.2022

	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebiets-verordnungen)	
1.	Für den Altbestand der Bäume ist ein Schutz gemäß Baumschutzverordnung DIN 18920 vorzusehen.	Bereits im Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt.
2.	Die Grünabdeckung der Tiefgarage sollte mit mindestens 60 cm Mächtigkeit erfolgen.	Bereits im Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt.
3.	Für die Ersatzpflanzungen der entnommenen Bäume sind heimische Sorten zu verwenden.	Bereits im Ursprungsbebauungsplan so empfohlen.
4.	Diese Bäume sollen nicht nur an der Grundstücksgrenze, sondern auch im Inneren des Grundstücks gepflanzt werden.	Die parkartige Bepflanzung bezieht das gesamte Grundstück ein. Durch Pflanzgebote werden im Ursprungsbebauungsplan je 300 qm Grundfläche 1 großkroniger Baum und 5 Sträucher gefordert. Der Freiflächengestaltungsplan sieht über die festgesetzten Bäume hinaus, weitere Gehölze auch auf den Wiesenflächen vor
5.	Für eine Heckenbegrünung sind nach Möglichkeit unterschiedliche heimische Sträucher zu verwenden.	
6.	Für weitere Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen Begründung: Die umliegenden Grundstücke liegen in einer historisch gewachsenen Parklandschaft und dies soll auch auf dem Grundstück des Bebauungsplanes seinen Niederschlag finden. Frühere Aufnahmen (siehe Luftbild erste Änderung2011) zeigen, wie sich das Gelände mit seinem Altbestand an Bäumen in die Umgebung eingepasst hat. Dieser Zustand ist wieder anzustreben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein Freiflächengestaltungsplan liegt vor.

	Zu 1. Insbesondere ist durch geeignete Schutzmaßnahmen eine Beschädigung der Bäume abzuwenden. Desweiteren ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich nicht durch Überfahren mit schweren Baumaschinen verdichtet wird. Zu 2. Es soll gewährleistet werden, dass die Begrünung im Sommer nicht austrocknet. Die aufgebrachte Humusschicht soll auch eine Anpflanzung von Büschen ermöglichen. Zu 3. Die Ersatzpflanzungen mit heimischen Sorten, sollten auch dem zu erwartenden Klimawandel Paroli bieten können. Zu 4. Nach dem vorliegenden Konzept sind Ersatzpflanzungen vor allem an den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Dort befindet sich aber bereits ein großer Teil des Altbestandes. Um die Parksituation wieder herzustellen, sollten auch Solitärbäume im Grundstücksinneren gepflanzt werden. Es wäre für das Erscheinungsbild von großer Qualität, wenn sich in den nächsten Jahrzehnten schöne große Bäume im Geländeinneren entwickeln könnten. Sie brächten auch den Vorteil einer Beschattung der Grünflächen – wichtig beim fortschreitenden Klimawandel. Zu 5. Heimische Sträucher unterschiedlicher Art, möglichst auch mit frühblühenden Sorten, geben ein aufgelockertes Erscheinungsbild und sind für Insekten und Vögel ein geeigneter Nahrungs- und Rückzugsraum.	Bereits im Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt. Der Hinweis wird gemäß Formulierungsvorschlag der UNB (s.o.) unter den Punkten B 8 – 12 der Hinweise ergänzt. Zu 2. Die Überdeckung mit der TG 0,6 m ist bereits im Ursprungsbebauungsplan unter Ziffer B 6.2 festgesetzt. Die Festsetzung A 5b Ziffer 3) der Änderung wird ergänzt: Die Begrünung der Tiefgaragendecke ist auf Dauer zu erhalten und vor Austrocknung zu schützen. Die Humusschicht ist so zu gestalten, dass auch Sträucher angepflanzt werden können. Zu 3./ 4. Und 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Konzept der Grünordnung ist zusammen mit der Landschaftsarchitektin Frau Anja Göbel entwickelt und berücksichtigt den vorliegenden Freiflächengestaltungsplan. Die Pflanzliste berücksichtigt regionaltypische heimische Arten auch für Strauchpflanzungen.

4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 06.05.2022

	Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Feldafing mit Schreiben vom 08.04.2022 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen. **<u>Stellungnahme</u>** Der Abwasserverband betreibt in der „Pschorrstraße“ je einen Schmutzwasser- und einen Niederschlagswasserkanal. **Die Erschließungssicherheit ist sowohl für Schmutzwasser als auch für**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Niederschlagswasser gegeben. Hinweis Die Entwässerungssatzung (EWS) nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) ist zu beachten. Der Abwasserverband Starnberger See bringt keine weiteren Bedenken, Hinweise oder Anregungen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter die Hinweise mit aufgenommen.

5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 20.04.2022

1 **1.1**	***Löschwasserversorgung*** Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Lösch-wasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)	
2. **2.1**	***Erschließung*** Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken**.**	Die Begründung wird ergänzt:
3. **3.1**	**Zweiter Flucht-und Rettungsweg** Wohngebäude - Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltszwecke genutzten, Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante. Dies trifft für das Gebäude „Belvedere“ 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 Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich. Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleiteraufstellflächen auszuweisen, welche	Da der 2. Fluchtweg für die höher gelegenen Aufenthaltsräume wegen der vorhandenen Tiefgarage und der topografischen Situation auf dem Grundstück mit einem Hubrettungsfahrzeug kaum zu gewährleisten ist, ist bauseits für einen zweiten Fluchtweg zu sorgen. Unter die Hinweise wird aufgenommen: Für das Vorhaben wird der Brandschutznachweis und der Rettungsweg durch einen Brandschutzsachverständigen geführt und durch den zuständigen Prüfsachverständigen überprüft.

	über eine Feuerwehrzufahrt (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.	

6. Deutsche Telekom, Schreiben v. 04.05.2022

	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Die Inhalte der 2. Planänderung wurden gem. Begründungsteil zur Kenntnis genommen. Dagegen bestehen keine Einwände. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 09.05.2022

	Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Vorschlag des Planfertigers: Hinweise und Planzeichen sollten in der Neufassung aktualisiert werden. Die ursprüngliche Festsetzung zur Zahl der max. zulässigen WE nach Grundstücksgröße ist nicht zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf Fl. Nr. 236/2 mit 8	Die Hinweise werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen aktualisiert; nicht benötigte Planzeichen werden entfernt. Festsetzung Pkt.16 wird geändert: In Wohngebäuden wird die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten wie folgt festgesetzt: auf Fl. Nr. 236/2

	Wohneinheiten und auf 236/4 mit 1 Wohneinheit festsetzen.	acht Wohneinheiten, auf Fl. Nr. 236/4 eine Wohneinheit. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Um die Grundstücke nicht mit Stellplätzen und deren Zufahrten zu überlasten, wird zum Erhalt des parkartigen Orts- und Landschaftsbildes die max. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Auf Fl. Nr. 236/2, deren Tiefgarage mit Zufahrt bereits besteht, 8 (lt. Bauantrag) Wohneinheiten, auf Fl. Nr. 236/4 1 Wohneinheit, da ehemaliges Baurecht von diesem Flurstück in der 1. Änderung bereits der Fl. Nr. 236/2 zugeordnet wurde.

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

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ i.d.F. vom 19.07.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 19.07.2022 unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen.

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

Beschluss 2: ***Erneute Auslegung***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ in der Fassung vom 19.07.2022 mit Begründung in der Fassung vom 19.07.2022 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

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

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

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage: Höhenbergstraße 35, Fl.Nr. 324/10

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Um-/Ausbau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung und Teil-Abbruch/-Neuerrichtung des Daches; Zellerberg 7, Fl.Nr. 348/4

Sachverhalt:
Das Grundstück Zellerberg 7 ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Der Antragsteller plant, das bestehende Wohnhaus energetisch zu sanieren und die verwinkelten Wohnräume neu aufzuteilen. Zudem ist an der Ostseite eine Aufstockung durch die Errichtung eines Quergiebels mit Balkon geplant. Die neue Wandhöhe beträgt 8,44 m und die neue Firsthöhe 9,47 m. Durch die Aufstockung wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss.

Für die Beurteilung nach §34 BauGB ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im Jahr 2019 wurden auf dem Nachbargrundstück Koempelstraße 8 zwei Einfamilienhäusern mit einer Wandhöhe bei dem Laternengeschoss von 8,68 m und einer Firsthöhe von bis zu 9,80 m genehmigt. Zudem weist das Flachdach-Wohnhaus Koempelstraße 10 eine Wandhöhe von bis zu ca. 9,50 m auf.

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

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

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister