

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 02.08.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:34 Uhr
Ende: 21:06 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Himmelstoß, Roger

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.07.2022
2. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
4. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
5. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben"; Billigungsbeschluss
6. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Grüne Villa"; Billigungsbeschluss
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2 und 436/2
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport; Fritz-Stöckl-Str. 4, Fl.Nrn. 19 und 19/2
9. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung Wintergarten und Carport und Herstellung einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehendem Zweifamilienhaus; Seewiesstraße 27 b, Fl.Nr. 424/3
10. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Abtrennung Einheit EG Zweifamilienhaus, Erneuerung Außentreppe, Anbau Technikraum; Wieling 18, Fl.Nr. 731/4
11. Bekanntgaben / Sonstiges

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

15 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (3) Bayernwerk AG
- (4) DB Services Immobilien GmbH
- (5) Deutsche Post AG
- (6) Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- (7) Energie Südbayern (ESB)
- (8) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (9) Gemeinde Tutzing
- (10) GFW Starnberg
- (11) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-

- (12) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (13) Regionaler Planungsverband
- (14) Vermessungsamt Starnberg
- (15) Telefonica O2

9 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) LRA Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (2) Abwasserverband Starnberger See
- (3) Regierung von Oberbayern
- (4) Amt für Landwirtschaft und Forsten
- (5) Staatliches Bauamt Weilheim
- (6) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) Wasserversorgung gKU
- (9) Deutsche Telekom Technik

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (3) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (4) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (5) Polizeiinspektion Starnberg
- (6) Awista Starnberg KU
- (7) Vodafone Kabel Deutschland

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 12.07.2022, Az. 41-94-2-76

1.	Es ist nicht erkennbar, auf welcher Grundlage und wie die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs geregelt werden sollen. Aus der Begründung geht hervor, dass sich zu den Nachbargrundstücken die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung „weitestgehend“ eingehalten werden können. Die Vorrangregelung unter E. Nachrichtlichen Übernahmen 4.0 dürfte aus unserer Sicht unzulässig sein, da ohne eine eigene Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan grundsätzlich die Regelung der BayBO anzuwenden ist, es sei denn, wie hier der Fall, dass die Gemeinde eine abweichende Abstandsflächensatzung getroffen hat. Dann gilt diese Satzung vorrangig. Sofern die gemeindliche Abstandsflächensatzung nicht eingehalten werden kann, so wie dies der Begründung zu	<u>Zu 1.:</u> Die Festsetzung zu den Abstandsflächen wurde im letzten Verfahrensschritt angepasst. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.05.2022 beschlossen: <i>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.</i> Der Beschluss wurde versehentlich nicht umgesetzt. Die Festsetzung C.3.4 ist im Sinne des Beschlusses vom 03.05.2022 anzupassen.
------------------	---	--

2. 3.	entnehmen ist, ist zu klären, ob die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden können. Ist dies der Fall, so empfiehlt sich die Herausnahme des Planungsgebiets aus dieser Satzung. Andernfalls ist im Bebauungsplan eine eigene Abstandsflächenregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB zu treffen. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten. Soll es sich bei der Festsetzung C. 3.2 um eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB handeln ? In diesem Fall muss die Ausnahme in der Formulierung der Festsetzung erkennbar werden. Andernfalls bitten wir zu berücksichtigen, dass die gesetzlich definierte Überschreitungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht durch eine Festsetzung erweitert werden kann. Nach unserer Auffassung ist C.3.2 noch von § 23 BauNVO gedeckt und damit überflüssig. Die Festsetzung C.8.1 Satz 2 kann in dieser Form nicht aufgenommen werden. Es ist zunächst durch die Gemeinde festzustellen, ob Fledermausquartiere vorliegen und Untersuchungen Fachkundiger zu veranlassen. Erst danach können ggf. notwendige Maßnahmen konkret festgesetzt werden. Aufgrund des vorhandenen Gutachtens könnte dies allerdings erledigt sein.	<u>Zu 2.:</u> Tatsächlich handelt es sich bei Gesimsen und Dachüberständen um Bauteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht belieben können, insoweit scheint die Festsetzung C.3.2 entbehrlich. Der Anregung des Landratsamtes zur Streichung wird entsprochen. <u>Zu 3.:</u> Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass für Fledermäuse und Vögel in den betroffenen, zu entfernenden Bäumen keine geeigneten, regelmäßig nutzbaren Quartiere bzw. Nester vorhanden sind. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Habitate sind weder in der überplanten noch in den umliegenden Flächen vorhanden. Satz 2 der Festsetzung C.8.1 kann gestrichen werden.
4. 5. 6.	Die Kombination aus A 2.2 und C 1.5 ist vor dem Hintergrund § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kritisch zu sehen. Überdies ist eine GRZ für ein Gesamtgrundstück, auf dem zu erwarten ist, dass drei Bauanträge gestellt werden, schwer vollziehbar. Wie soll verfahren werden, wenn bereits für die ersten beiden Gebäude die Überschreitungsmöglichkeit nach C 1.5 ausgeschöpft worden ist ! Für C 2.2 fehlt die Rechtsgrundlage. Bezieht sich C 2.3 auf die Höhenkote oder auf das vorhandene Gelände ? Im ersten Fall steigt die Wandhöhe nach A 3.5 um 1,5 m an. Im zweiten Fall ist es dem Betrachter des Bebauungsplans nicht möglich, die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe festzustellen.	<u>Zu 4.:</u> Es handelt sich wie in der Begründung ausgeführt um ein gemeinsames Vorhaben, für das ein gemeinsamer Bauantrag gestellt wird. Für den skizzierten theoretischen Fall, dass bei getrennten Vorhaben das zulässige Gesamtmaß durch die ersten Häuser ausgeschöpft würde, so wäre eine weitere Überschreitung nach C.1.5 für das letzte Haus eindeutig nicht genehmigungsfähig. Es besteht kein Änderungsbedarf. <u>Zu 5.:</u> Die Festsetzung gehört zwar nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte. Die Bezugshöhe gehört ohnehin zu den Standardangaben in einem Bauantrag. Die Festsetzung ist entbehrlich und kann gestrichen werden. <u>Zu 6:</u> Auch diese Festsetzung gehört nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte. Die Festsetzung bezieht sich auf die festgesetzte Höhenkote (Bezugshöhe).. Wie in der Begründung (seit der ersten Auslegung unverändert) dargestellt, kann das Gelände aufgefüllt und zum bestehenden Niveau an den Nachbargrundstücken abgebösch werden. Die

7.	Welchen Mehrwert hat C 3.3 ?	Wand tritt maximal in dem festgesetzten Maß in Erscheinung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. <u>Zu 7.:</u> Diese Festsetzung gehört nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte. Die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO ist nicht zwingend, aber auch nicht schädlich. Insoweit besteht kein Änderungsbedarf.
8.	C 5.1, Buchstabe a, Satz 2 ist zu unbestimmt.	<u>Zu 8.:</u> Diese Festsetzung gehört nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte. Die Formulierung entspricht der städtebaulichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrin, sie ist jedoch tatsächlich unbestimmt und wird deshalb wie folgt redaktionell konkretisiert: <i>5.1 Es sind auf dem Grundstück zu errichten:</i> <i>a) Je Wohnung: 1,2 PKW Stellplätze (Die errechnete Gesamtzahl ist aufzurunden).</i> <i>Zusätzlich 2 Besucherstellplätze</i> <i>b) 1 Fahrradabstellplatz je 33 m² Wohnfläche</i>

2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben v. 19.07.2022

Die Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) wurden entsprechend unserer Stellungnahme vom 02.03.2022 gekennzeichnet. Es wird jedoch darum gebeten, zur besseren Übersichtlichkeit ein Planzeichen in farbiger Linienform zu verwenden (z.B. eine Rote Linie wie im Entwurf i.d.F. vom 22.03.2021) und in den Festsetzungen das Planzeichen Nr. 7.5 entsprechend abzuändern. Die Empfehlung unter Nr. 1 Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 02.03.2022 (Ergänzung Hinweis 2.0 um den Satz „Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig.“ wird aufrecht erhalten.	Der besseren Lesbarkeit halber kann die Farbe des Planzeichens von blau zu rot geändert werden. Der Hinweis auf die Verantwortung des Entwurfsverfassers kann ergänzt werden. Den Anregungen des LRA, Technischer Immissionsschutz wird entsprochen.
---	--

3. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben v. 12.07.2022

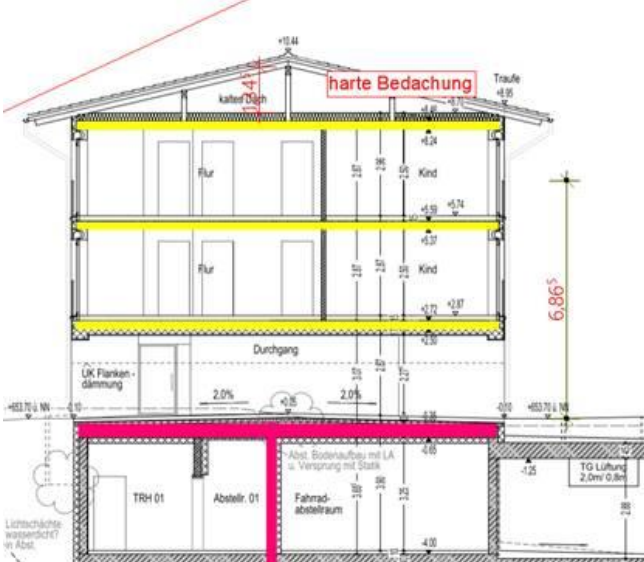
In Hinblick auf die Begrünung der Tiefgarage ist zu gewährleisten, dass der Oberboden in ausreichender Deckung (mind. 60cm) aufgebracht wird, für die zwei zu pflanzenden Bäume mind. 120 cm. Eventuell müssen die Bäume aufgeständert, also in Pflanztröge verbracht werden. Aufgrund der klimatischen Veränderungen und der freistehenden Lage der Bäume im Innenhof ist eine dauerhafte und ausreichende Bewässerung	<u>Zu 1.:</u> Aufgrund der beengten Verhältnisse und der naturfernen Standortbedingungen sind im Binnenbereich kleine und mittelgroße Bäume festgesetzt. Ein Bodenaufbau von 60 cm ist gemäß aktueller Dachbegrünungsrichtlinie der FLL für Kleinbäume ausreichend. Solche sind in der aktuellen Entwurfsplanung auch vorgesehen. Um die Höhenübergänge zum Bestandsgelände nicht zu verkomplizieren, wird an der bisherigen Festsetzung des Bodenaufbaus festgehalten. Aufkantungen würden
---	---

	sicherzustellen. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wurden die vom BUND Naturschutz vorgebrachten Bedenken und Anregungen bzgl. der zu pflanzenden Sträucher nicht in die Abwägungen aufgenommen. Dies bitten wir zu korrigieren. Bei der Größe der versiegelten Fläche kommt diesen Sträuchern eine besondere Bedeutung für das Mikroklima sowie als Lebensraum für Insekten- und Vogelfauna zu. Die von uns angemahnte Liste mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern ist daher in D. Hinweise durch Text 3.0 Grünordnung, 4a) zu ergänzen.	die Freiraumnutzung im Hof einschränken. Die Bewässerung ist Aufgabe des Unterhalts. <u>Zu 2.:</u> Die Entwurfsplanung sieht Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden im unmittelbaren Gebäudeumfeld vor. Es ist auch planerische Absicht, wechselnd blühende Arten für eine attraktive Wirkung zu verwenden, die als Nahrungspflanzen für Insekten dienen können. Auch die Einbindung heimischer Arten ist beabsichtigt. Aufgrund ästhetischer Ansprüche in Verbindung mit den naturfernen Standortbedingungen ist eine Verengung auf heimische Gehölzarten jedoch nicht befriedigend umsetzbar (es gibt zum Beispiel fast keine heimischen Kleinsträucher, die sich für anspruchsvollere Pflanzflächen eignen). Zugleich sollte im unmittelbaren Gebäudeumfeld, das städtebaulich kaum nach außen wirksam ist, auch eine gewisse Gestaltungsfreiheit verbleiben. Eine Vorgabe einer Pflanzliste für Sträucher im unmittelbaren Gebäudeumfeld wird nicht für angemessen erachtet. Für die Nachpflanzung der gefälltten Bäume im Randbereich ist die Verwendung heimischer und standortgerechter Baumarten festgesetzt, ansonsten in den Hinweisen die gewünschte Verwendung heimischer und standortgerechter Arten aufgeführt. Unter dem Eindruck des Klimawandels muss im besiedelten Bereich das Baumartenspektrum jedoch erweitert werden, weil nur wenige heimische Arten den Herausforderungen am naturfernen Standort gewachsen sind. Eine Liste von geeigneten heimischen Baumarten wird in den Hinweisen ergänzt.
--	--	--

4. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben v. 13.02.2022

1.	<u>Löschwasserversorgung</u> 1.1 Allgemeinde Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme 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)	Zu der hier erneut vorgelegten Stellungnahme der Kreisbrandinspektion hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.05.2022 beschlossen. Demnach ist die Löschwasserversorgung für das Vorhaben gemäß Brandschutzgutachten ausreichend. Zum besseren Verständnis kann jedoch der Plan zur Hydrantenlage / Löschwasserversorgung als Anhang der Begründung beigelegt werden
----	--	--

	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. Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210) Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230) Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244) Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen 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 Feuerwehrzufahrt (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. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrzufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung. Dies trifft für das Gebäude „Haus 3“ zu.	Der Prüfsachverständige wird der geringfügigen Überschreitung der 50 m bis zur Anleiterstelle zu Haus 3 zustimmen.
3.	Zweiter Flucht- und Rettungsweg 3.1 Wohngebäude	In der Frage der FOK des höchstgelegenen Aufenthaltsraums liegt offenkundig ein Missverständnis vor. Diese liegt unter 7 m. Es handelt sich bei Haus 1

Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen für Aufenthaltszwecke 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.	um ein Gebäude der GK 3. Haus 1 besteht oberirdisch aus EG, 1. OG und 2. OG. Im Dachraum ist aufgrund der max. lichten Höhe von 1,30 m kein Aufenthaltsraum möglich. Eine Anleiterung mit der tragbaren Leiter ist möglich, da der Abstand der Anleiterstelle zu OK Gelände weniger als 8 m (ca. 6,86 m) beträgt.  Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.
--	---

5. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben v. 15.06.2022

Die Polizei Starnberg stimmt dem Bebauungsplan zu. Ich bitte aber darauf zu schauen, dass es hier keine Sichtprobleme beim Ausfahren gibt (Sichtbehinderungen durch Mauern, Büsche etc.).	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Sichtflächen sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.
--	--

6. Awista Starnberg KU, Schreiben v. 08.07.2022

Mit dem Hinweis unter 8.0 in der Satzung sind die Belange des AWISTA Starnberg KU ausreichend berücksichtigt. Jedoch wollen wir anmerken, dass der von Ihnen angegebene Paragraph nicht mit unserer Abfallwirtschaftssatzung übereinstimmt. Ein Vermerk des betreffenden Paragraphen ist nicht notwendig.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Klammerzusatz mit dem falschen Verweis auf die Abfallwirtschaftssatzung wird gestrichen.
--	--

7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben v. 04.07.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext enthält in nachrichtlicher Übernahme bereits einen Hinweis auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.
--	--

	bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.	
--	--	--

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 22.03.2021, geändert 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 22.03.2021, geändert 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 unter Einarbeitung der redaktionellen Änderungen / Ergänzungen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: Satzungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-

den Bebauungsplan Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 22.03.2021, geändert 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 (= Tag der Sitzung) einschließlich der Begründung i.d.F. vom 22.03.2021, geändert 06.09.2021, geändert 02.11.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 (= Tag der Sitzung) als Satzung.

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

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 81 "Zwischen Traubinger Straße und Edelweißstraße, Koempelstraße und Jahnstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.05.2022 mit Frist zum 07.07.2022 insgesamt 30 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 07.07.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

15 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (3) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (4) BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- (5) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (6) Regionaler Planungsverband
- (7) Bayernwerk AG
- (8) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (9) DB Immobilien GmbH
- (10) Deutsche Post
- (11) GFW Starnberg
- (12) Vermessungsamt Starnberg
- (13) Vodafone Kabel Deutschlande
- (14) Wasserversorgung gKU
- (15) Telefonica O2

14 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) LRA Starnberg -Technischer Immissionsschutz-
- (2) LRA Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (3) Regierung von Oberbayern
- (4) Abwasserverband Starnberg
- (5) Staatliches Bauamt Weilheim
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (7) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (8) Gemeinde Pöcking
- (9) Gemeinde Tutzing
- (10) AWISTA Starnberg KU
- (11) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (12) Polizeiinspektion Starnberg
- (13) Eisenbahnbundesamt Außenstelle München
- (14) Deutsche Telekom Technik

Von 1 Träger wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 05.07.2022, Az. 41-94-2-30

1.	In der Begründung ist auf Seite 2 zum Abschnitt „Verfahrensverlauf“ der zweite Satz redaktionell anzupassen, „In den Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden“.	Der Verfahrensverlauf wird entsprechend ergänzt.
2.	Wir bitten auch die Festsetzung A 4.6 Satz 1 redaktionell anzupassen, indem der Begriff „Baufenster“ durch „Baugrenzen“ ersetzt wird. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 08.09.2021 und 01.03.2022 hinausgehen.	Der Begriff „Baufenster“ wird in der Festsetzung A 4.6 Satz 1 durch „Baugrenzen“ ersetzt.

Stand 20.07.2022
Karl

Frau von der Recke / Herr

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, redaktionell ergänzt

02.08.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 03.08.2021, geändert 07.12.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 unter Einarbeitung des vorstehenden Beschlusses.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: *Satzungsbeschluss*

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplan 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, redaktionell ergänzt 02.08.2022 (= Tag der Sitzung) einschließlich der Begründung i.d.F. vom 03.08.2021, geändert 07.12.2021, geändert 03.05.2022, redaktionell ergänzt 02.08.2022 (= Tag der Sitzung) als Satzung.

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

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen, Beteiligung der Öffentlichkeit 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 07.06.2022 mit Frist zum 12.07.2022 insgesamt 30 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 10.06.2022 bis einschließlich 12.07.2022 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

15 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
- (3) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
- (4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (5) Bayernwerk AG
- (6) DB Services Immobilien GmbH
- (7) Deutsche Post AG
- (8) Energie Südbayern (ESB)
- (9) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (10) Gemeinde Tutzing
- (11) GWT Starnberg
- (12) Regierung von Oberbayern
- (13) Regionaler Planungsverband
- (14) Vermessungsamt Starnberg
- (15) Telefonica O2

13 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

- (1) Abwasserverband Starnberger See
- (2) Staatliches Bauamt Weilheim
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Regierung von Oberbayern
- (5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (6) Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) Wasserversorgung gKU
- (9) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (10) Polizeiinspektion Starnberg
- (11) Awista Starnberg KU
- (12) Vodafone
- (13) Deutsche Telekom Technik

Von 2 Trägern wurden Äußerungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Bund Naturschutz in Bayern e.V.

1 Privater hat sich geäußert, dies ist:

- (1) Familie Wagner als Anwohner B-Plan Nr. 59 (Fl.Nrn. 1144/1 und 1144/3)

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- Schreiben v. 12.07.2022

1.	In den Festsetzungen A 8.10 und A 9.1 sind die Fassungsdaten der genannten DIN zu ergänzen, da es sich andernfalls um eine unzulässige Dynamisierung handelt.	Zu 1. Punkt A 8.10 wird neu gefasst. Die DIN-Normen entfallen Unter Pkt. A 9.1 wird ergänzt: 18005-1 Fassungsdatum 05.1987
2.	Die Festsetzung A 9.5 ist rechtlich zu unbestimmt („ <i>grundsätzlich</i> “) und damit	Zu 2. „grundsätzlich“ wird gestrichen.

	unzulässig.	
3.	In Festsetzung A 3.5 ist in der Beschreibung des Planzeichens der Zusatz „m“ (d.h. vollständig Höhenkote m ü NN) hinzuzufügen.	Zu 3. m wird ergänzt.
4.	Durch die Streichung der Festsetzung A 3.6 ist auch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung zu streichen. Die Begründung ist mit Nr. 5 und Nr. 6 (Seite 4) anzupassen.	Zu 4. Planzeichen und Begründung werden angepasst.
5.	Durch Streichung der Festsetzung A 5.6 ist auch die Begründung in Nr. 6 Absatz 4 hinsichtlich der Sockel anzupassen.	Zu 5. Begründung wird angepasst.
6.	In Festsetzung A 8.10 wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriffsverursacher auferlegt. Dies ist jedoch die Gemeinde selbst. Der Eingriff erfolgt, seit der Regelung im BauGB 1998, durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst (vgl. hierzu § 1 a Abs. 3 BauGB). Die Entwicklungspflege ist deshalb ebenfalls durch die Gemeinde sicherzustellen, ggf. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Der Eintrag von grundbuchlich gesicherten Belastungen ist nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde nicht möglich, so dass die Festsetzungen angepasst werden müssen, damit der Betroffene eine genaue, rechtlich nachvollziehbare, Regelung erhält. Es wird empfohlen, die Umsetzung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.	Zu 6. Zur Sicherung der Maßnahmen wurde vom Grundeigentümer in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete grundbuchamtliche Sicherung notariell beurkundet. Der Satzungsbeschluss wird solange ausgesetzt, bis der Grundbucheintrag erfolgt ist. Die Festsetzung 8.10 wird folgendermaßen ergänzt: „Die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes herzustellen, die Bepflanzung der Ausgleichsfläche in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht 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 5 Jahre zu pflocken und mit einem Einzelstammschutz zu versehen. Die Pflockung einschließlich der Seilverankerung ist nach 5 Jahren restlos zu beseitigen. Zudem ist ein sich selbst zersetzender Wühlmauskorb um das Wurzelgeflecht anzubringen. Auf der Ausgleichsfläche ist die Wiesenfläche 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 zweischürig zu mähen, der 1. Schnitt darf erst ab 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist fachgerecht zu verwenden oder zu entsorgen. Düngung oder Einsatz von Fungiziden, Herbiziden etc. sind unzulässig.“
7.	Wir bitten die Festsetzung A 5.8 zu	

8.	überprüfen. Was geschieht, wenn der Bauherr die strengen Vorgaben nicht einhält ? Die Landkreisverwaltung sieht sich schon aus zeitlichen Gründen nicht in der Lage, Fenstergrößen nachzumessen.	Zu 7. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da die bauliche Gestaltung der umliegenden Bebauung insb. des Wohnhauses auf dem gleichen Grundstück, auch was die Befensterung betrifft, weitergeführt werden soll, wird diese Vorgabe als zielführend beibehalten. Kleinere Fenster, sollen von der Sprossenteilung ausgenommen bleiben.
9.	A 5.3 ist zu unbestimmt	Zu 8. Die Festsetzung wird eindeutiger formuliert: 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. Das Zwerchhaus ist bzgl. Dachdeckung und Dachneigung wie das Hauptdach zu gestalten.
10.	A 4.7 Was ist mit dem Begriff „Gelände“ gemeint? Natürliches oder tatsächliches Gelände? Wir empfehlen, die Wandhöhe weniger kompliziert festzusetzen. Diese setzt sich aus A 3.4 = 6,30 m + A 3.4 HS 2 + 0,3 m und A 3.5 (Höhenkote) und A 8.2 + 0,8 m bzw. + 0,5 m zusammen. Überdies fehlt in A 8.2 auf welches Ursprungsniveau sich die künftige Abgrabung beziehen soll. Auf die Höhenkote nach A 3.5 oder auf das vorhandene Gefälle. Im ersten Fall beträgt die Wandhöhe insgesamt 7,4 m. Im zweiten Fall ist dem Betrachter des Bebauungsplans nicht klar, wie hoch die tatsächliche in Erscheinung tretende Wandhöhe ist.	Zu 9. Die Festsetzung wird konkretisiert: Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt talseitig 2,7 m über dem <i>tatsächlichen</i> Gelände. Zu 10. Die sichtbare Wandhöhe setzt sich aus der Wandhöhe WH über dem Erdgeschossfußboden zuzüglich 0,3 m für eine Anpassung der Antrittsstufen an das Gelände zusammen. Zur Bestimmung der Lage des Erdgeschosses ist die vorhandene Geländehöhe im Vordachbereich als Höhenkote festgelegt. Damit wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Zur Erläuterung der in Erscheinung tretenden Wandhöhe, die sich auch aus den vorgenommenen Abgrabungen/Aufschüttungen ergibt, wird der Festsetzung zur Abgrabung im Bereich des Gebäudes ein Schnitt als Anhang beigelegt sowie der Text unter Punkt A 8.2 redaktionell umformuliert: „Im Bereich der Baugrenzen und der T/BK/-Grenze des westl. Doppelhauses ist eine Abgrabungstiefe bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens zulässig (rd. 0,8 m). Zur Einbindung der Terrassen des östl. Doppelhauses an die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist im Bereich der

		Baugrenzen und der T/B/K-Grenzen eine Aufschüttungshöhe bis zu 0,8 m zulässig (s. Schemaschnitt im Anhang).“
--	--	--

2. Bund Naturschutz in Bayern, Schreiben v. 12.07.2022

	Bzgl. Der Ortsrandlage mit dem Übergang in unbebautes Gelände ist auf geeignete Lichtschutzmaßnahmen über die in Punkt 22 der Hinweise genannten zu achten. Durch eine reduzierte Lichtemission bei Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung mit geeigneten Leuchtmitteln soll dem Insektenschutz Rechnung getragen werden. Vor allem für nachtaktive Falter und Käfer werden Straßenlaternen und Gartenleuchten sonst zur tödlichen Falle.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits unter Hinweis Punkt C 22 berücksichtigt Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel ausschließlich als LED-Beleuchtung einzusetzen. Bodenstrahler sind unzulässig, Lampen dürfen nur in einem Winkel größer 20 ° nach unten abstrahlen.
--	---	--

Von folgendem Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Familie Wagner, Schreiben vom 12.07.2022

	Dieser B-Plan verdrängt den existierenden B-Plan Nr. 59 und betrifft im Wesentlichen den Neubau eines Doppelhauses Auf Fl.Nr. 1098/3. Der vorgeschlagene Baukörper mit 180 m² Grundfläche wirkt ziemlich massiv, ist aber im Rahmen des BPlans. Dies wird verstärkt dadurch, dass die OKFF des Baukörpers im	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Planungsverlauf wurden bereits aufgrund ähnlicher Überlegungen verschiedene Varianten untersucht. Die vom Grundstückseigentümer wiederholt vorgebrachten Anregungen und Bedenken, wurden mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feldafing in mehreren Verfahrensschritten gerecht abgewogen und finden letztlich im vorliegenden Bebauungsplan ihren Niederschlag.
➤ ➤	östlichen Teil aus dem natürlichen Gelände herausragt. Wir schlagen vor, dass die Gemeinde vor endgültiger Genehmigung eine Beschattungsanalyse für die Grundstücke Fl.Nrn. 1144/4 und 1144/5, sowie für die Grundstücke auf der anderen Straßenseite der Alten Traubinger Straße durchführt, um die Auswirkungen abschätzen zu können (Könnte dort das Haus Grabowski betreffen). Sollte diese Analyse Probleme zeigen, nachstehend ein paar mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Höhe des geplanten Baukörpers: Festlegung der Wandhöhe auf 2,50 m bis 3,00 m, wie auch im B-Plan 59, Punkt 2.3 Festlegung der zulässigen Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels auf 7,10 m, wie im B-Plan 59, Punkt 2.3.1. Ansonsten sollten	

Büscher Architekten / Herr Karl

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

Hinweis:

Der Bebauungsplan ist erst nach erfolgtem Grundbucheintrag bekannt zu machen (siehe Anmerkung zur Stellungnahme des LRA -Kreisbauamt- Nr. 6). Der Eintrag ist in der Urkunde Nr. 1185/2022 des Notariats Hertel vom 15.07.2022 festgehalten.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben";
Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 31.05.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 13 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit der Planfertigung sind das Planungsbüro Büscher, München sowie das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota, Starnberg beauftragt.

Aufgrund der vom Antragsteller, der Siemens AG, bis zum Ladungstag vorgelegten Unterlagen hat das Planungsbüro Büscher einen ersten Vorentwurf der Bebauungsplanänderung gefertigt.

Teil der Festsetzungen sind ausdrücklich Lageplan, Grundriss Ebene 0, Längsschnitt / Ansicht, Querschnitt Forum/Querschnitt Hof, Versiegelung. Ebenso gelten die in den Plänen dargestellten Wandhöhen, Dachformen und Dachaufbauten, das dargestellte neue Gelände und die Vermassung der Außenwände als Festsetzungen.

Abweichungen von diesen Festsetzungen um max. 0,5 m sind zulässig.

Diese Vorgehensweise im Bauleitplanverfahren entspricht einer Empfehlung des Kreisbauamts Starnberg (Herr Dr. Kühnel).

Frau von der Recke (Städteplanerin) und Herr Ufer (Landschaftsarchitekt) stellen den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung vor.

BGM Sontheim fragt nach, ob die Gemeinde bei umfallenden Bäume haftet, da Bäume im Bauraum des Pavillons festgesetzt wurden. Herr Ufer sieht kein Haftungsrisiko, da es sich nicht um einen Wald, sondern um eine Gehölzgruppe im Bestand handelt.

GR Utech weist auf den bestehenden Fußweg westlich des Grundstücks hin und bittet zu prüfen, ob für einen möglichen Ausbau Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 215/11 benötigt werden.

GR Utech bittet die Dachgestaltung zu prüfen, da keine Dachbegrünung gefordert wird und auch keine Angaben zu Photovoltaikanlagen gemacht wurden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ im Verfahren nach § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für Planzeichnung, Satzung und Begründung ist jeweils der 02.08.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung sowie den vorliegenden Unterlagen

- Immissionsschutz
- Lageplan, Grundriss Ebene 0, Längsschnitt, Ansicht, Querschnitt Forum, Querschnitt Hof
- Versiegelung
- Naturschutzfachliche Abschätzung

auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Grüne Villa"; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Grüne Villa“ beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der Planfertigung sind das Planungsbüro Büscher, München sowie das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota, Starnberg beauftragt. In der Entwurfsphase wurden

diverse Scoping-Termine mit den maßgeblichen Behörden durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet sind.

Aufgrund der vom Antragsteller bis zum Ladungstag vorgelegten Unterlagen hat das Planungsbüro Büscher einen ersten Vorentwurf der Bebauungsplanänderung gefertigt.

Teil der Festsetzungen sind ausdrücklich Lageplan und schematische Schnittansichten. Ebenso gelten die in den Plänen dargestellten Wandhöhen, Dachformen und Dachaufbauten, das dargestellte neue Gelände und die Vermassung der Außenwände als Festsetzungen.

Abweichungen von diesen Festsetzungen um max. 0,5 m sind zulässig.

Diese Vorgehensweise im Bauleitplanverfahren entspricht einer Empfehlung des Kreisbauamts Starnberg (Herr Dr. Kühnel).

Frau von der Recke und Herr Ufer stellen den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vor.

Die Klimaschutzmaßnahmen können nur als Hinweis aufgenommen werden. Regelungen hierzu müssen in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

GR Dr. Keltsch bemängelt, dass die Baumkronen in den Bauraum ragen und sieht einen Widerspruch bei den Festsetzungen.

Nach der Einschätzung von Herrn Ufer können die Bäume durch Baumschutzmaßnahmen erhalten bleiben.

Zudem bittet er zu prüfen, ob aufgrund der Abstandsflächenreduzierung eine Möglichkeit für mietpreisgebundene Wohnungen nach Sobon besteht.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Grüne Villa“ im Verfahren nach § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für Planzeichnung, Satzung und Begründung ist jeweils der 02.08.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung sowie den vorliegenden Unterlagen

- Grünordnungsplan vom 25.07.2022
- saP vom 26.02.2021
- Lageplan
- Schematische Schnittansichten

auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 1

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit
Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2 und 436/2**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 434/2 befindet sich am Ortsrand von Feldafing. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet), Wald- und Grünfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Biotop kartiert. Der Bauantrag wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Gebäudegrundfläche von 151 m², zwei Vollgeschossen und Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 das gemeindlich Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses (Gebäudegrundfläche 169 m², WH 6,50) mit Doppelgarage auf dem Grundstück erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 14.03.2022 das Bauvorhaben nach § 35 BauGB abgelehnt.

Nun haben sich das Landratsamt und der Bauherr auf eine Positionierung des Gebäudes im Innenbereich geeinigt.

Zudem wurde mit Bescheid vom 11.07.2022 der Vorbescheid (GR 151 m² und WH 6,50) genehmigt.

Da sich das Vorhaben an den Vorbescheid hält und nun im Innenbereich liegt, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Moorweg 4.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit
Garage und Carport; Fritz-Stöckl-Str. 4, Fl.Nrn. 19 und 19/2**

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 19 und 19/2 liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) ausgewiesen. (Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Außenwirkung und ist für die Bürger nicht verbindlich.)

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit den Abmessungen 8,62 m x 8,62 m. Die Wandhöhe ist mit 6,20 m geplant und die Firsthöhe mit 9,45 m.

Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor, für den der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 03.11.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Das Bauvorhaben entspricht nicht exakt dem Vorbescheid (WH 6,00 m, FH 10 m und GR 73,6 m²) orientiert sich aber bis auf die Abgrabung daran.

Laut dem Vorbescheid ist die für die Errichtung erforderliche und soweit ersichtliche Abgrabung in der Ansicht mit einer Höhe von 2 m (abgefangen durch eine Stützmauer) und einer Länge von 3,60 m planungsrechtlich zulässig.

Die nun geplante Abgrabung mit einer Höhe bis zu 3,60 m fügt sich nach erster Einschätzung hinsichtlich der Höhe in die Umgebung ein, da auf dem Grundstück Stadionstraße 8 Abgrabungen mit einer Höhe von bis zu 5 m genehmigt wurden. Die Masse der Abgrabung und die Höhe der Stützmauern muss abschließend durch das Landratsamt geprüft werden.

Die zukünftige Grundstücksgrenze ist bereits vermessen und dargestellt. An der Nordseite können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Abstandsflächenübernahme für 6,04 m² liegt vor.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Fritz-Stöckl-Str. 4, vorbehaltlich die Abgrabungen und Stützmauern fügen sich in die Umgebung ein.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung Wintergarten und Carport und Herstellung einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehendem Zweifamilienhaus; Seewiesstraße 27 b, Fl.Nr. 424/3
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 424/3 ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus, das nach WEG-Recht geteilt ist. Im Bauantrag wird nur die nördliche Hälfte berücksichtigt.

Der Antragsteller plant, an der Westseite des Bestandsgebäudes einen Wintergarten mit Anbau zu errichten. Im Erdgeschoss soll eine weitere Wohneinheit mit einem neuen Eingang über den Anbau hergestellt werden. Durch den Anbau an der Westseite erhöht sich die Grundfläche des gesamten Gebäudes um 27,65 m² auf ca. 267,94 m². Der bestehende Balkon wird abgerissen und neu aufgebaut.

Zudem ist an der Nordseite eine untergeordnete Außentreppe zum Heizraum im Kellergeschoss geplant.

An der Westseite zur Seewiesstraße soll ein Carport mit den Abmessungen 5,00 m x 8,70 m errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ein. Als Bezugsfall nach §34 BauGB kann das Nachbargebäude Seewiesstraße 27/27a, Fl.Nr. 424/12 mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 282 m² oder das Wohnhaus gegenüber Fl.Nr. 424 mit 404,39 m² herangezogen werden.

Beschluss:

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

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Abtrennung Einheit EG
Zweifamilienhaus, Erneuerung Außentreppe, Anbau Technikraum; Wieling
18, Fl.Nr. 731/4**

Sachverhalt:

Das Grundstück Wieling 18 liegt am Ortsrand von Wieling. Die planungsrechtliche Grundlage aus Sicht der Verwaltung ist § 34 BauGB, da mit der über 2,20 m hohen Hangkante an der Nordseite eine natürliche topographische Grenze vorliegt, die den Innenbereich abgrenzt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die Antragsteller planen, die Sanierung des bestehen Zweifamilienhauses. Im diesem Zuge sollen die beiden Wohneinheiten getrennt werden. Hierfür wird die Innentreppe abgebrochen, der Deckendurchbruch geschlossen, und der Zugang zur 2. Einheit im OG

erfolgt über die bereits bestehende Außentreppe. Die Außentreppe soll durch eine neue Stahltreppe ersetzt werden.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Technikraums nördlich des Bestandsgebäudes mit Pultdach und den Abmessungen 7,00 x 3,50 m geplant. Durch den Anbau erhöht sich die Grundfläche auf 177,15 m².

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnte das gegenüberliegende Gebäude Wieling 21 mit einer Grundfläche von ca. 225 m² herangezogen werden.

Aufgrund des Bezugsfalls und der Beurteilung nach § 34 BauGB, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Wieling 18.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Bergfeld weist darauf hin, dass auf einem Privatgrundstück in der Kurve Maffeistraße/Pschorrstraße kaputte Bäume stehen und diese beim nächsten Unwetter auf die Straße fallen könnten.

Hinweis der Verwaltung: Am nächsten Tag wurde der Eigentümer vom Ordnungsamt in einem Schreiben darauf hingewiesen.

GR Maier fragt nach, ob der an der B2 geplante Mobilfunkmast auch auf einem gemeindlichen Grundstück errichtet werden kann. BGM Sontheim vermutet, dass es keine geeigneten Gemeindegrundstücke in der Umgebung gibt.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim

1. Bürgermeister