



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 08.11.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:11 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH ab TOP 5

Abwesend waren:

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.09.2022
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung der bestehenden Hauseingangsüberdachung zum geschlossenen Windfang; Waldherrstraße 21, Fl.Nr. 422/31
4. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Außentreppe; Johann-Biersack-Straße 15; Fl.Nr. 550
5. Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
6. Aufstellung der 3. und 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; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
7. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.09.2022**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 20.09.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **8 für**
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; 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 30.09.2022 mit Frist zum 21.10.2022 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 05.10.2022 bis zum 21.10.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10 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) Landratsamt Starnberg -FB 50 Umweltschutz Wasserrecht-
- (7) Telefónica
- (8) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (9) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (10) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

14 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Wasserversorgung gKU
- (2) Gemeinde Pöcking
- (3) Deutsche Telekom
- (4) AWISTA Starnberg
- (5) Polizeiinspektion Starnberg

- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (8) Regierung von Oberbayern
- (9) Staatliches Bauamt Weilheim
- (10) Abwasserverband Starnberg
- (11) Regionaler Planungsverband
- (12) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (13) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (14) Kreisbrandinspektion Starnberg

Von 4 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Bayernwerk Netz GmbH
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (4) Energienetze Bayern

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 12.10.2022

<p>In vorstehender Angelegenheit haben wir uns am 12.08.2022 bereits geäußert und unser Einverständnis gegeben. In Bchst. A Ziff. 14 der Satzung setzen Sie u.a. fest, dass <i>„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Einbindung der Nebenanlagen und zur Überdeckung der Tiefgarage lt. Punkt A 27 dieser Satzung zulässig [sind].“</i> Wir regen ergänzend zu unserem Einverständnis an, den Nachsatz „....“ anzuhängen. Zu begründen ist dies mit dem sehr hängigen Gelände i.V.m. § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG.</p>	<p>Die Ergänzung der Festsetzung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziff. A 14 wird um den Nachsatz redaktionell ergänzt. <i>„...sofern der Wasserabfluss auf tiefer gelegene Grundstücke nicht nachteilig verändert wird.“</i></p>
---	--

2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 18.10.2022

<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei</p>	<p>Der Hinweis Punkt B 18 wird redaktionell ergänzt: <i>„Im Planungsgebiet befinden sich Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.“</i></p>
---	--

<p>Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	
--	--

3. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 19.10.2022

1.	<p>Zu Hinweis 10. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Formulierungsvorschlag zum Artenschutz als Festsetzung übernommen werden sollte.</p>	<p>Diese Festsetzung gehört nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte und wurde bereits bei der ersten Auslegung auf Wunsch der uNB als Hinweis mitaufgenommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p>In der Nähe von Bäumen und naturnahen Strukturen ist das Risiko von Vogelschlag erhöht. Leider ist in der letzten öffentlichen Auslegung der Vorschlag zu Festsetzungen zum Vogelschlag von Seiten der uNB nicht erfolgt. Deshalb bitten wir darum diese Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt dennoch aufzunehmen.</p> <p>Formulierungsvorschlag: „Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</p> <p>Weitergehende Bedenken oder Anregungen werden von Seiten des fachlichen Naturschutzes nicht geltend gemacht.</p>	<p>Diese Festsetzung gehört nicht zu denjenigen, zu denen im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung genommen werden konnte. Da es Seitens der uNB versäumt wurde, wird die Gemeinde den Formulierungsvorschlag: <i>„Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</i> dennoch als redaktionell Änderung unter die Hinweise Punkt B 10 mitaufnehmen.</p>

4. Energienetze Bayern, Schreiben v. 26.10.2022

<p>Bitte beachten Sie die bestehende Erdgasleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/2 der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG</p>	<p>Der Hinweis Punkt B 18 wird redaktionell ergänzt: <i>„Auf die bestehende Erdgasleitung der Energienetze Bayern auf Fl.Nr. 236/2 wird hingewiesen.“</i></p>
---	---

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ i.d.F. vom 20.09.2022, redaktionell ergänzt am 08.11.2022 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 20.09.2022, redaktionell ergänzt am 08.11.2022 unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen.

Anwesend: 8
Für den Beschluss: 8
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- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ in der Fassung vom 20.09.2022, redaktionell ergänzt am 08.11.2022 (=Tag der Sitzung) und die Begründung hierzu in der Fassung vom 20.09.2022, redaktionell ergänzt am 08.11.2022 (=Tag der Sitzung) als Satzung.

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

TOP 3 **Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung der bestehenden Hauseingangsüberdachung zum geschlossenen Windfang; Waldherrstraße 21, Fl.Nr. 422/31**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 422/31 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Jahnstraße/Flurstraße", der seit dem 22.12.1976 rechtskräftig ist.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte. Im Jahr 1987 wurde die Errichtung einer Eingangsüberdachung an der Westseite der bestehenden Doppelhaushälfte genehmigt. Gleichzeitig wurde für das Bauvorhaben eine Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze erteilt.

Die Antragsteller planen nun, die Eingangsüberdachung mit den Abmessungen 4,20 m x 2,60 m zu einem geschlossenen Windfang umzubauen. Da durch den Umbau auch weiterhin die Baugrenze um 2 m² überschritten wird, hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung der Baugrenze gestellt.

Die Grund- und Geschossfläche wird durch den Umbau um 10,92 m² erhöht. Die Berechnung erfolgt nach der BauNVO aus dem Jahr 1968. Im Bebauungsplan ist unter Ziff. A 7a) die maximale Geschossfläche je Grundstück mit 295 m² festgesetzt. Die bestehende Doppelhaushälfte hat eine Geschossfläche von 145,72 m² und erhöht sich somit auf 156,64 m².

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung der Baugrenze erteilt werden, da es für die Überschreitung der Baugrenze bereits eine Befreiung gibt und darüber hinaus die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und erteilt die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die bereits genehmigte Überschreitung der Baugrenze.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Außentreppe; Johann-Biersack-Straße 15; Fl.Nr. 550

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 550 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass eine Außentreppe an der Westseite des Bestandsgebäudes ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Da diese Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist, wurde nun ein Bauantrag eingereicht.

Im Jahr 1994 wurde die Baugenehmigung zur Aufstockung des westlichen Gebäudeteils mit Dachterrasse erteilt. Zudem wurde eine kleine Austrittsfläche mit ca. 1,20 x 1,20 genehmigt. Die Austrittsfläche wurde nun auf 1,56 m x 1,53 m vergrößert und eine Treppe mit einer Länge von 2,43 m angebaut.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 14.09.2021 das gemeindliche Einvernehmen für den Anbau einer Außentreppe erteilt. Der Antrag wurde jedoch im Oktober 2021 beim Landratsamt zurückgezogen.

Nach erster Einschätzung hält die Treppe die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Die Treppe löst neue Abstandsflächen aus, die die Hälfte der öffentlichen gewidmeten Fläche überschreiten.

Das Grundstück Fl.Nr. 551/4 ist nicht im Eigentum der Gemeinde Feldafing und auch nicht öffentlich gewidmet, obwohl es als Verkehrsfläche genutzt wird.

Die Asphaltkante oder die tatsächliche Nutzung der Fläche sind dabei nicht relevant.

Für die Fläche, die die Hälfte der gemeindlichen Fläche überschreitet, ist eine Abstandsflächenübernahme des gegenüberliegenden Eigentümers der Fl.Nr. 551/4 erforderlich. Diese liegt jedoch noch nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe, vorbehaltlich der Einhaltung der Abstandsflächen oder Vorlage einer Abstandsflächenübernahme.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Antragsteller:
Gemeinde Pöcking**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pöcking hat am 19.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 „Bereich Alte Bahnhofstraße 28“ gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Feldafing um Stellungnahme gebeten. In der Sitzung vom 08.03.2022 wurden gegen die Planungen keine Einwendungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt werden.

In der Sitzung vom 17.01.2022 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Pöcking den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Planungsziele sind unter anderem der Erhalt der Wirkung des Landschaftselements des begrünten Höhenrückens im Orts- und Landschaftsbild von Pöcking mit einer untergeordneten Wirkung der Bebauung in diesem Bereich sowie der Erhalt des Charakters als Villengebiet mit solitären Gebäuden bzw. kompakt innerhalb des Grundstücks angeordneten Gebäude-ensembles und parkartigen Gärten.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Park- und Waldstraße an der Alten Bahnhofstraße, Gemarkung Pöcking mit einem Gesamtumgriff von ca. 5.030 m².

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut 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 bei dieser Auslegung keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 6 Aufstellung der 3. und 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; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

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.

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

Bereits im Rahmen der ersten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. In der Sitzung vom 03. Mai 2022 wurden gegen die Planungen der Gemeinde Pöcking keine Einwendungen vorgebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Pöcking hat in seiner Sitzung vom 18. Juli 2022 den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzt auf 2 Wochen durchzuführen.

Die Gemeinde Feldafing wird im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut 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 auch bei dieser Auslegung keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

GR Dr. Keltsch fragt nach, warum an der Traubinger Straße alle 10 m ein eingeschränktes Halteverbotsschild aufgestellt wurde.

Hinweis der Verwaltung:

Nach Rückfrage bei der PI Starnberg, in welchen Abständen die HV-Schilder wiederholt werden müssen, wurde mitgeteilt, dass es hier keine vorgeschriebene Norm gibt. Nach Einschätzung des Leiters Verkehr für den Landkreis Starnberg ist eine Entfernung von 20 Metern zwischen den Schildern sinnvoll, um den Verkehrsteilnehmern die Sichtbarkeit der Verkehrszeichen zu ermöglichen.

Nach Auskunft des zuständigen Mitarbeiters im Bauhof sind die Schilder im südlichen Teil der Traubinger Straße im Abstand von 20-25 Metern aufgestellt. Im nördlichen Teil zur Seewiesstraße hin sind die Abstände möglicherweise auch geringer, da hier bereits vorhandene Masten genutzt und nur die Verkehrszeichen gewechselt wurden.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister