



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 10.10.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:26 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

Härtl, Sibylle

Schmid, Imke                              Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 12.09.2023
2. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung
3. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von zwei Doppelhäusern; Rat-Jung-Str. 9 und 11; Fl.Nrn. 318/11 u. 318/16
4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Umstufung eines Teilbereiches des öffentlichen Feld- und Waldweges "Zum Roßstall" zur Ortsstraße
5. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 12.09.2023**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 12.09.2023 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

---

---

**TOP 2      Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Billigungsbeschluss und Beschluss erneute Auslegung**

**Sachverhalt:**

**Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.06.2023 mit Frist zum 17.07.2023 insgesamt 31 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 15.06.2023 bis zum 17.07.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**14 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:**

- (1)      Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2)      Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
- (3)      Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, Wasserrecht
- (4)      BUND Naturschutz i. Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (5)      Regionaler Planungsverband
- (6)      Eisenbahn-Bundesamt
- (7)      Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (8)      Deutsche Post
- (9)      GFW Starnberg
- (10)     Vermessungsamt Starnberg
- (11)     Vodafone Kabel Deutschland
- (12)     Telefonica O2
- (13)     AWISTA Starnberg KU
- (14)     DB Immobilien

**9 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Regierung von Oberbayern
- (3) Staatliches Bauamt Weilheim
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (5) Gemeinde Pöcking
- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) Wasserversorgung gKU
- (8) Polizeiinspektion Starnberg
- (9) Deutsche Telekom Technik

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (3) Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle (KBI)
- (4) Abwasserverband Starnberger See
- (5) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (6) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (7) Energienetze Bayern (ESB)
- (8) Bayernwerk AG

**Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 24.07.2023, Az. 41-94-2-78**

1.	Für die Abgrenzung zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen A 2.1 und 2.2) definiert die PlanZV mit Ziffer 15.14 die sog. Perlschnurlinie. Zudem sollen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung (z.B. Festsetzungen A 3.1, 3.2, unterschiedliche Gebäudehöhen (Hinweis 11.)) festgesetzt werden. Auch hierfür ist die Perlschnurlinie zu verwenden.	Zu 1. Der Hinweis wird beachtet. Die unterschiedliche Art der Nutzung, das unterschiedliche Maß der Nutzung und die Gebäudehöhe werden durch Perlschnurlinien abgegrenzt.  Die Aufteilung der festgesetzten Grundflächen in das WA- und MI-Gebiet wird in der Planzeichnung eingetragen und in der Begründung erläutert.  <i>„Es wird eine GR mit insgesamt 860 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei auf die „Grüne Galerie“ 220 m<sup>2</sup> und den Neubau 640 m<sup>2</sup> entfallen. Für Terrassen, Balkone, Keller- und Außentreppen am Gebäude wird eine gesonderte zusätzliche Grundfläche GRg von 135 m<sup>2</sup> festgesetzt wobei auf die „Grüne Galerie“ 20 m<sup>2</sup> und den Neubau 115 m<sup>2</sup> entfallen. Durch die Unterteilung des Planungsgebietes in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet kommen im WA eine GR 370 m<sup>2</sup> / GRg 55 m<sup>2</sup> und im MI eine GR 490 m<sup>2</sup> / GRg 80 m<sup>2</sup> zu liegen.“</i>
2.	In der <b>Festsetzung A 3.2</b> soll „... In § 19 Abs. 4 Satz 1 / Satz 3 <b>BauNVO</b> ...“ redaktionell ergänzt werden.	Zu 2. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bezeichnung der Gesetzesgrundlage BauNVO wird ergänzt.  Zu 3. 3.

<p>3.</p>	<p>In der Festsetzung A 3.4 wird im ersten Absatz folgende Formulierung vorgeschlagen:  <i>„Der Freiflächenplan, die schematischen Ansichten und Schnitte der Gebäude und des Geländes sowie der Abstandsflächenplan jeweils in der Fassung vom .... Werden zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt.“</i></p> <p>Im zweiten Absatz wird folgende Formulierung vorgeschlagen:</p> <p><i>Die in den schematischen Ansichten und Schnitten der Gebäude und des Geländes dargestellten Wandhöhen, Dachformen, Abstandsflächen und das dargestellte neue Gelände gelten als Festsetzung. Abweichungen von der Wandhöhe sind bis zu 0,5 m zulässig.“</i></p>	<p><i>Punkt A 3.4 wird wie vorgeschlagen geändert:</i></p> <p><i>„Die schematischen Ansichten und Schnitte der Gebäude, des Geländes, der Freiflächenplan jeweils in der Fassung vom 20.04.2023 und der Plan „Abstandsflächen“ vom 27.09.2023 werden zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt.“</i></p> <p><i>Punkt A 7.5 Private Verkehrsflächen wird unter die Hinweise verschoben, da der Freiflächenplan diese Flächen festsetzt.</i></p> <p><i>„Die in den schematischen Ansichten und Schnitten der Gebäude und des Geländes dargestellten Wandhöhen und Dachformen und die im Plan dargestellten Abstandsflächen gelten als Festsetzung. Abweichungen von der Wandhöhe sind bis zu 0,5 m zulässig.“</i></p> <p>Erläuterung: H = Wandhöhe nach Art 6 Abs. 4 als Bemessungsgrundlage der Abstandsfläche. Durch die Festlegung von H entsprechend den Werten des Abstandsflächenplanes werden die gemeindlichen Ziele der 2. Auslegung übernommen.</p>
<p>4.</p>	<p>Hinsichtlich der <b>Festsetzungen A 5.1 und 5.2</b> zu den Abstandsflächen können diese bei Umsetzung unseres Vorschlages unter Ziffer 3. gestrichen werden. In diesem Fall soll in dem Ansichtsplan zu den Abstandsflächen auch die Abstände von der „Grünen Villa“ eingezeichnet werden.</p> <p>Zudem schlagen wir vor, den Umgriff aus dem Geltungsbereich der gemeindlichen Abstandsflächensatzung herauszunehmen.</p>	<p>Zu 4.  Punkt A 5.1 und 5.2 werden gestrichen, da die Abstandsflächen durch den beigefügten Abstandsflächenplan nach Punkt A 3.4 festgesetzt werden.</p> <p>Die Geltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird unter die Hinweise verschoben. Lt. Vorschlag des Kreisbauamtes einer rechtssichere Formulierung der Abstandsflächenfestsetzungen (s.u. Schreiben des Kreisbauamtes vom 5. September Abs. 3) soll das H im Sinne der gemeindl. Ziele nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB detailliert festgesetzt werden. Im Übrigen gelten die Berechnungsmodalitäten der gemeindl. Satzung. Der Umgriff der Satzung wird <b>nicht</b> aus dem Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung herausgenommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>5.</p>	<p>Die Verwendung des Begriffs „Ausnahmen“ in der <b>Festsetzung A 6.2</b>, fünfter Satz, wird rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig sein.</p>	<p>Zu 5. Der Anregung wird gefolgt, die Ausnahmen werden konkretisiert:</p> <p>Punkt A 6.2 wird geändert:</p> <p><i>„Ausnahmen von den Mindestabständen zu Ortgang und Traufe für mit der Eindeckung kombinierte Solardachdeckungen sind zulässig.“</i></p>

6.	Die Verwendung der Bezeichnung „vorhandene Formensprache“ in der Festsetzung A 6.6, erster Satz, wird ebenfalls rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig sein.	Zu 6. Dem Hinweis wird gefolgt. Gemeint sind formal angegliche Ersatzteile. Die Formulierung wird eindeutiger gefasst:  <i>„Einfriedungen: Entlang der Bahnhofstraße sind die denkmalgeschützten historischen Einfriedungselemente zu erhalten bzw. an der neuen Grundstücksgrenze wiederzuverwenden und soweit erforderlich, formidentisch zu ergänzen.“</i>
7.	Die <b>Festsetzung A 9.4.1</b> kann in A 9.4 angepasst werden (vgl. Festsetzung A 9.13, C 13.).	Zu 7. Dem Hinweis wird gefolgt: Der Punkt A 9.4.1 wird A 9.4 benannt.
8.	In den nachrichtlichen Übernahmen 3., zweiter Satz, empfehlen wir folgende Ergänzung:  „...Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Starnberg–Fachbereich Umweltschutz) ...“.	Zu 8. Dem Hinweis wird gefolgt: Der zuständige Fachbereich der Kreisverwaltungsbehörde wird benannt.  B 3. „...Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Starnberg–Fachbereich Umweltschutz) ...“.
9.	Die unter den <b>Hinweisen 11. und 12.</b> genannten Wandhöhenabgrenzungen soll in den Festsetzungen aufgeführt werden, um eine rechtliche verbindliche Wirkung zu erzielen. Zudem sind die Wandhöhenregelungen bereits bereits verbindlich festgesetzt worden, so dass durch den Hinweis eine widersprüchliche Regelung getroffen worden wäre. Die Anzahl der Vollgeschosse sollten jedenfalls ersatzlos gestrichen werden.	Zu 9. Dem Hinweis wird gefolgt: Die Hinweise C11. und 12. sollen entfallen, da die Wandhöhenabgrenzung als Perlschnurlinie unter A 3.5 bereits festgesetzt wird, und eine Angabe der Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist.
10.	Für die <b>Festsetzung A 3.3, Satz 4</b> , sehen wir keine Rechtsgrundlage.	Zu 10. Der Hinweis wird beachtet. Festsetzung A 3.3, Satz 4 wird gestrichen und unter die Hinweise verschoben.  <del>Bei Teilungen des Grundstücks sind die unter diesem Punkt A.3.3 genannten zulässigen Grundflächen so zu teilen, dass die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und dem PKW-Lift als Gemeinschaftstiefgarage und die Erschließung der rückwärtigen Baukörper gewährleistet ist.</del>
11.	Die in <b>Festsetzung A 3.4</b> genannte Fassung der Pläne muss statt „20.04.2023“ das Datum „02.05.2023“ erhalten.	Zu 11. Das Fassungs-Datum der angefügten Ansichten, Schnitte und <b>des Freiflächenplanes</b> ist tatsächlich der <b>20.04.2023, das Datum des Abstandsflächenplanes 27.09.2023,</b>
12.	Für die <b>Festsetzung A 10., letzter Satz</b> , fehlt es an der Rechtsgrundlage.	Zu 12. Der Hinweis wird beachtet. Festsetzung A 10., letzter Satz, entfällt ersatzlos; auf die Erfordernis eines Entwässerungsplanes wird bereits unter Punkt C 21 hingewiesen.
13.	Die Formulierung in <b>A 5.1</b> „... solange eine ausreichende Belichtung ...“ ist zu unbestimmt. Heranzuziehen wären hier die Mindestabstandsflächen der BayBO 2021. In der gedanklichen Konsequenz wäre es sinnvoll	Zu 13. Siehe Punkt 3. Die Einhaltung der Bedingungen zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen wird begründet. Durch die Einhaltung von mindestens 0,4H werden die Regelabstandsflächen der BayBO erreicht.

<p>14.</p>	<p>und aus rechtlichen Gründen geboten, den Geltungsbereich (und evtl. angrenzende, gleichgelagerte Grundstücke) aus der Abstandsflächensatzung der Gemeinde (§ 1) zu entlassen.</p> <p>Überlegenswert ist – vor dem Hintergrund schlanker Bebauungspläne -A 6.1 bis A 6.6 zu streichen (A 4.3 eröffnet auch in Verbindung mit A 4.1 keinen (gesamt)umlaufenden Balkon; würde eine marginale Unterbrechung an einer Stelle A 6. aushebeln).</p> <p>Im Übrigen werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 24.10.2022 hinausgehen.</p>	<p>Die im Einschnitt zwischen dem Zwischenbau und Haus 2 verlaufende Treppe erfordert die Festsetzung von geringeren Abstandsflächen, die aber ohne Bedeutung für Belichtung und Belüftung der Bauteile sind. Relevant für die ausreichende Belichtung der Wohnungen ist das Ergebnis der Verschattungsstudie, wonach mindestens für einen Wohnraum gute bis sehr gute Besonnungsverhältnisse vorliegen.</p> <p>Zu 14. Die Punkte 6.1, 2, 3, 4 und 6 (betreffend Material der Dachdeckung, Gestaltung der Photovoltaikanlagen, die damit zu belegenden Flächen, Dachflächenfenster und Einfriedungen) sollen verbleiben, da die Gestaltung des Daches und der Einfriedung im Umfeld des Denkmals „Grüne Villa“ eine wichtige ortsbildprägende und eine ökologische Funktion erfüllen.</p> <p>Punkt A 6.5 wird umformuliert: Der erste Satz soll entfallen, weil er nicht zielführend ist. Die maximal zulässige Größe untergeordneter Bauteile verhindert bereits umlaufende Balkonbänder.</p> <p><del>Umlaufende Balkone sind nicht zulässig;</del> Punkt A 6.5 lautet dann: „Balkone sind zulässig bis zur Größe untergeordneter Bauteile nach Art. 6 (8) Satz 2. BayBO.“</p>
------------	--	---

**Ergänzendes Schreiben des Landratsamtes vom 5. September 2023**

	<p>Betreff: AW: B-Plan 83 Grüne Villa</p> <p>Sehr geehrte Frau Reichart, wir nehmen Bezug auf das mit Ihnen geführte Telefongespräch vom heutigen Tag und wollen hiermit die Möglichkeiten zur Abstandsflächenthematik zum beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 83 „Grüne Villa“ nochmals darstellen.</p> <p>Grundsätzlich gilt auf dem Vorhaben Grundstück die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 der Gemeinde Feldafing.</p> <p>Nachdem die Abstandsflächen aus der abweichenden Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing nicht überall auf dem Grundstück eingehalten werden können, empfiehlt sich daher eine eigen-</p>	<p>Der Lösungsvorschlag in Abs. 3 wird aufgegriffen und soll zur Anwendung kommen: Der beigefügte Abstandsflächenplan des Vorhabens mit Darstellung der Abstandsflächen H wird zum Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 83 erklärt.</p>
--	---	---

<p>ständige und vorrangige Regelung der Abstandflächen in dem Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Möglichkeit wäre, dass das H nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB anders festzusetzen. Sofern der Geltungsbereich nicht aus der abweichenden Abstandflächensatzung der Gemeinde herausgenommen wird, gelten im Übrigen die Berechnungsmodalitäten der Satzung.</p> <p>Eine andere Möglichkeit wäre, darauf hinzuweisen, dass die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) abweichendes Maß der Abstandflächentiefe vom 01.02.2021 der Gemeinde Feldafing gilt. Zudem wird eine Festsetzung aufgenommen, dass an den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeteilen abweichend ein gesondertes Maß der Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für zulässig erklärt wird. Dies ergibt sich nach unserer Auffassung bereits aufgrund der gesetzlichen Regelung und bedarf daher keiner Festsetzung. Sofern es jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein sollte, dass nur einzelne Außenwände von diesem Privileg erfasst sind, so müsste dann die Benennung der Außenwände oder Baugrenzenseiten festgesetzt werden. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO stellt nach u.E. nur einen Hinweis dar, die konkrete Zuordnung ist dann aber eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.</p> <p>Eine weitere und im Verwaltungsvollzug einfacher zu handhabende Möglichkeit hatten wir in unserer Stellungnahme mit Schreiben vom 24.07.2023 unter Ziffer 3. dargestellt und empfohlen, den Geltungsbereich aus der gemeindlichen Abstandflächensatzung herauszunehmen. In dem Abstandflächenplan können dann die Abstandflächen zu den Nachbarn, so wie in der gemeindlichen Abstandflächensatzung vorgesehen, übertragen werden und an den übrigen Gebäuden eine eigene (verkürzte) Abstandflächen festgesetzt werden. In der Begründung kann dann darauf hingewiesen werden, dass zu den Grundstücksnachbarn die Abstandflächen, so wie in der gemeindlichen Abstandflächensatzung beabsich-</p>	<p>Die gemeindliche Abstandflächensatzung bleibt weiterhin im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 83 wirksam.</p> <p>Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich der gemeindlichen Abstandflächensatzung erfolgt nicht.</p>
--	---

	<p>tigt, berücksichtigt werden und lediglich bzgl. der Gebäude untereinander verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden. Durch eine eigenständige Abstandsflächenfestsetzung im Bebauungsplan wird letztlich im Hinblick auf die Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächenfestsetzung dieser ebenfalls Rechnung getragen.</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Möglichkeiten nachvollziehen können und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Robert Liedtke</p>	
--	--	--

**2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben v. 06.07.2023**

<p>1.</p>	<p><b>Schallschutz:</b></p> <p>Die von der Deutschen Bahn angesprochenen Luftschallemissionen (Hinweis Nr. 25) wurden anhand der Emissionsdaten aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 08.02.2023 zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ überschlägig geprüft. Für die Westfassade von Haus 1 A ergibt sich ein Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) tags und ca. 51 dB(A) nachts. An der Westfassade von Haus 2 A ist aufgrund der etwas größeren Entfernung von in etwa 1 dB(A) niedrigeren Beurteilungspegeln auszugehen (56/50 dB(A) tags/nachts).</p> <p>Gemäß der in der Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 gelten für WA Orientierungswerte (ORW) von 55/45 dB(A) tags/nachts und für MI 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) betragen für WA 59/49 tags/nachts und für MI 64/54 dB(A) tags/nachts. Diese Werte gelten streng genommen nur für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienen, können jedoch gemäß IMS vom 10.06.1996 als gewichtiges Indiz dafür herangezogen werden, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist.</p> <p><u>Beurteilung:</u></p> <p>Im <b>WA</b> wird der ORW der DIN 18005 an der Westfassade tags um 2 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten. Auch an den Süd- und Nordfassaden von Haus 1A ist in der Nachtzeit noch mit einer Überschreitung von ca. 1-3</p>	
-----------	--	--

	<p>dB(A) zu rechnen. Der IGW der 16. BImSchV wird tags sicher eingehalten und nachts an der Westfassade um ca. 2 dB(A) überschritten. Im <b>MI</b> werden sowohl die ORW als auch die IGW tags als auch nachts eingehalten.</p>	
--	---	--

	<p><u>Festsetzungsvorschlag:</u></p> <p>Der Gemeinde wird nahegelegt, wenigstens folgende Formulierung in die Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>„Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Haus 1A sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszustatten, soweit keine zentrale Raumlufteinlage installiert wird. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Alternativ können die betroffenen Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergarten) umbaut werden.“</i></p> <p>Nach Aussage der DIN 18005 ist nachts bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Aufgrund des Vorsorgecharakters der Bauleitplanung wird der Gemeinde daher empfohlen, in die o.g. Festsetzung auch die Westfassade von Haus 2A und die Süd- und Nordfassade von Haus 1A aufzunehmen:</p> <p><i>„Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Haus 1A und Haus 2A sowie an den Süd- und Nordfassaden von Haus 1A sind mit ... (entsprechend obiger Formulierung)“.</i></p> <p>Damit ist sichergestellt, dass schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer an allen Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, fensterunabhängig belüftet werden können.</p> <p>Weiterhin wird empfohlen, folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p><i>„Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich nach der DIN 4109-1 vom Januar 2018. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzungen und Hinweise werden ergänzt:</p> <p>Punkt A 11:</p> <p><i>„Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Haus 1A, samt Zwischenbau und Haus 2A sowie an den Süd- und Nordfassaden von Haus 1A sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszustatten, soweit keine zentrale Raumlufteinlage installiert wird. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Alternativ können die betroffenen Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergarten) umbaut werden.“</i></p> <p>Ergänzung der Hinweise:</p> <p><i>„Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich nach der DIN 4109-1 vom Januar 2018. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“</i></p>
--	--	---

<b>2.</b>	<p><b><u>Sonstiges:</u></b></p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Erschütterungen und sekundären Luftschallimmissionen sind aufgrund des Abstands von mindestens 120 m nicht zu erwarten.</p> <p>Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Planung.</p>	
-----------	--	--

**3. Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben v. 27.06.2023**

	<p><b><u>Löschwasserversorgung</u></b> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b><u>Erschließung</u></b> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b><u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u></b> Zur Sicherstellung des Flucht- und Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen von 2m x 3m für den Einsatz von tragbaren Leitern vorzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise zum zweiten Flucht- und Rettungsweg werden unter die Hinweise aufgenommen.</p> <p><i>„Zur Sicherstellung des Flucht- und Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen von 2m x 3m für den Einsatz von tragbaren Leitern vorzuhalten. Diese Flächen sind stets frei zu halten.“</i></p>
--	--	---

**4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 21.06.2023**

	<p>Zur hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes benötigt der Abwasserverband das ausgefüllte Formblatt „Eingabedaten für die hydraulische Berechnung“ (siehe Anhang).</p> <p>Dem Abwasserverband liegen aktuell keine Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte vor, ohne diese Leitungsrechte ist eine Erschließung <b>nicht</b> gegeben.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2022 und haben den Entwurf vom 02.05.2022 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken und Anregungen bringen wir nicht vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das geforderte Formblatt liegt inzwischen vor.</p> <p>Da die Schmutzwasserleitung der Neubauten, wie bereits die des Altbestandes, an die auf dem nördlichen Nachbargrundstück liegende Leitung angeschlossen werden kann, ist die faktische Erschließung vorhanden. Die notariell bestätigten erforderlichen Grunddienstbarkeit wurde der Gemeinde inzwischen übermittelt.</p>
--	---	--



# EINGABEDATEN FÜR DIE HYDRAULISCHE BERECHNUNG

## Häuslicher Schmutzwasserabfluss QH

Parameter	Einheit	Wert
Einwohner EZ	[E]	
Einwohnerdichte ED	[E/ha]	
Anzahl an Wohneinheiten	[-]	
Ø-Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	
Hinweisen zur baulichen Nutzung (EFH, MFH, DHH, GFZ, Anzahl VG, ...)		

Grau hinterlegte Felder können alternativ gefüllt werden, wenn Angaben zu weißen Feldern nicht möglich sind.

## Gewerbe/Industrie

### Betrieblicher Schmutzwasserabfluss Q<sub>G</sub> als Einzeleinleiter

Parameter	Einheit	Wert
Betrieblicher Schmutzwasserabfluss Q <sub>G</sub>	[l/s]	
Mittlerer jährlicher betrieblicher Schmutzwasserabfluss Q <sub>G,am</sub> <small>(sofern keine anderen Angaben vorliegen entspricht dies dem Frischwasserbezug)</small>	[m <sup>3</sup> /a]	
Maximaler stündlicher Abfluss Q <sub>G,h,max</sub>	[l/s]	
Angaben zu den Produktionszeiträumen (soweit bekannt)		
Arbeits-/Produktionstage im Jahr	[d]	
Arbeits-/Produktionstage in der Woche	[d]	
Arbeits-/Produktionszeiten am Tag, z. B. von 8 Uhr – 17 Uhr	[d]	
betriebliche Schmutzwasserabflussspende q <sub>G</sub> <small>Sofern Einzeleinleiter nicht angegeben werden können. Lokalisierung der gewerblich genutzten Flächen mit Angaben zur vorgesehenen Nutzung der Gewerbeflächen, z. B. als Baumarkt, lediglich Lagerfläche, .....</small>	[l/(s·ha)]	

Parameter	Einheit	Wert
Krankenhäuser		
Patienten und Beschäftigte	[-]	
Anzahl Betten	[-]	
Schulen: Anzahl Schüler und Lehrer	[-]	
Verwaltungs-/Bürogebäude: Anzahl Beschäftigte	[-]	
Hotel		
Anzahl Hotelgäste	[-]	
Anzahl Betten	[-]	
Gastronomie: Anzahl Gäste	[-]	
Landwirtschaft: Anzahl Großvieheinheiten	[-]	
Gemischte Gewerbegebiete: Fläche	[m <sup>2</sup> ]	

Grau hinterlegte Felder können alternativ gefüllt werden, wenn Angaben zu weißen Felder nicht möglich sind.

#### Schmutzwasserganglinien

Tageszeitlicher Verlauf des häuslichen Schmutzwasserabflusses (soweit bekannt)

#### Verschmutzungskonzentrationen

Parameter	Einheit	Wert
Jahresmittelwert der Konzentration AFS63 <small>C<sub>AFS63,aM</sub></small>	[mg/l]	
Jahresmittelwert der Konzentration BSB5 <small>C<sub>BSB5,aM</sub></small>	[mg/l]	
Jahresmittelwert der Konzentration CSB <small>C<sub>CSB,aM</sub></small>	[mg/l]	
Art des Gewerbes/der Industrie	[-]	

Alle Angaben differenziert für jeden Einleiter bzw. global für die Einwohner.  
Grau hinterlegte Felder können alternativ gefüllt werden, wenn Angaben zu weißen Felder nicht möglich sind.

**5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 28.6.2023**

	<p>Die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 04.10.2022 behalten weiterhin Gültigkeit. Grundsätzlich empfehlen wir Retentionszisternen und die Nutzung als Brauchwasser.</p> <p>Weitere Anmerkungen ergehen nicht.</p>	<p>Die Empfehlung wird unter die Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„Grundsätzlich werden Retentionszisternen und die Nutzung als Brauchwasser empfohlen.“</i></p>
--	---	---

**6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 17.07.2023**

	<p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Bei dem Anwesen Feldafing, Bahnhofstraße 24, handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Es ist mit folgendem Text in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet (D-1-88-118-62):</p> <p>„Landhaus, dann Konditorei und Kaffee Humpl, heute Buchheim Museum, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, 1875, um 1910 Anbau vom verglasten Eckkloggia, Wintergarten, Lauben und Vorzeichen, Umbau 1922 von Johann Steidele und Kaffeehausumbau 1936 von Engelbert Knittl; mit Einfriedung, um 1910, teilweise erneuert.“ Die Erhaltung des Gebäudes liegt im Interesse der Allgemeinheit, Veränderungen im und am Gebäude sowie in seiner Umgebung sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.</p> <p>Das geplante Vorhaben mit der baulichen Verdichtung, der Lage und Höhenentwicklung der Gebäude und der Errichtung einer Tiefgarage wurde bereits in den letzten Jahren von der Denkmalpflege kritisch begleitet (vgl. u.a. Besprechungsprotokoll des Büros Project GmbH zum Ortstermin am 09.06.2021). Denkmalpflegerische Einwendungen sind gegen die geplante Abtretung eines Grünstreifens zur Schaffung von Stellplätzen entlang der Bahnhofstraße und die damit einhergehende Veränderung der denkmalgeschützten Zaunanlage (Einfriedung, s. Listentext) vorzubringen.</p>	<p>Die vorgebrachten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde sieht die Problematik. Einerseits ist eine Erhaltung der zugeordneten Grünfläche südl. der Villa im Sinne einer historisch gesehenen Nutzung wünschenswert und damit eine Bebauung eingeschränkt, andererseits ist Baurecht gem. § 34 BauGB unstrittig dort vorhanden. Die als Baulücke mit Baurecht nach § 34 BauGB anzusprechende Fläche auf dem straßen nahen Plateau neben der Villa konnte durch Rückversetzen der Neubauten fast vollständig freigehalten werden.</p> <p>Nach Prüfung und Abwägung verschiedener Varianten war die vorgesehene Situierung der Baukörper lt. beigefetzter Projektplanung ein sinnvoller Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen an das Grundstück. Die Gliederung und Höhenentwicklung der Baukörper nimmt, nicht zuletzt auch mit der gewählten Dachform, die Maßstäblichkeit des Baudenkmales auf.</p> <hr/> <p>Die Neubauten wurden in den schwierig zu bebauenden Hang verschoben und die Lage im Detail mehrmals mit dem Denkmalamt diskutiert und angepasst, wenn auch dem Wunsch nach Erhalt der Aussicht aus den Fenstern der „Grünen Galerie“ und die vollständige Freistellung nach Westen nicht vollumfänglich entsprochen werden konnte.</p> <p>Auch der gewünschte vollständige Erhalt der Gartenfläche konnte nicht realisiert werden. Hier waren die Erschließung der Neubauten und die von der Gemeinde Feldafing angestrebte Neugestaltung der Bahnhofstraße mit Straßenbäumen, Haltebuch und Bushaltestelle nicht anders zu lösen.</p> <hr/> <p>Die Verbindung der Villa zu dem nach Süden vorgelagerten Garten bleibt trotz einer verkehrsbedingten Reduzierung von rd. 2,5 m Breite bestehen; die Terrasse vor der später angebaute Veranda liegt immer noch an einer – gemessen an den örtlichen Verhältnissen der Nachbarschaft –</p>
--	--	---

		<p>großen Wiesenfläche.</p> <p>Zu ihrem Erhalt wurde der Stellplatzbedarf in einer mehrstöckigen Tiefgarage untergebracht, die Überdeckung beträgt mehr als 2 m, sodass der Charakter eines Parkdecks sicher vermieden wird.</p> <p>Bei der denkmalgeschützten Einfriedung hat sich nach Entfernung der Hecke herausgestellt, dass die Zaunelemente in der Substanz durchgerostet sind, bzw. teilweise unfachmännisch erneuert wurden.</p> <p>Diese soll nicht beseitigt, sondern nach der aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen teilweise erfolgten Verschiebung der Grundstücksgrenze um rd. 2,5 restauriert, ergänzt und wiedererrichtet werden.</p> <p>Die erforderlich Verschiebung der Einfriedung ergibt sich aus den gemeindlichen Zielen der Neugestaltung der Haltestelle und Aufwertung der Bahnhofstraße, der Erschließungsnotwendigkeit der Neubauten und eines Feuerwehruzuganges zum Grundstück.</p> <p>Die diversen Umnutzungen mit An- und Umbauten des Gebäudes und der Freiflächen im letzten Jahrhundert zeigen, dass es jeder Zeit vorbehalten blieb, auch ein Baudenkmal den jeweiligen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen. Der Planungsbegünstigte hat sich im intensiven Austausch mit dem Denkmalschutz um einen Kompromiss bemüht. Im Sinne einer angemessenen Nutzbarkeit der historischen „Grünen Galerie“, und der damit im Zusammenhang zu sehenden Ausnutzung des für die Ortsmitteneentwicklung wichtigen Baulandes, werden nach Wichtung und Abwägung der Belange die maßvollen Änderungen der privaten Grünfläche und der Einfriedung trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes zugelassen.</p> <p>Das Baudenkmal selbst soll in seiner Form und seinem Erscheinungsbild erhalten werden.</p>
	<p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b></p>	<p>Der Hinweis C 27. enthält bereits Verweise auf die Meldepflicht nach DSchG. Er wird um weitere Details nach Art 6 Abs. 2 ergänzt.</p> <p><i>„Aufgefundene 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. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind</i></p>

<p>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.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b></p> <p>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.</p> <p>Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p>	<p><i>diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen“</i></p>
---	--

**7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 20.06.2023**

<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die unge-</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt:</p> <p><i>„In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.</i></p> <p><i>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</i></p> <p><i>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu</i></p>
--	---

	<p>hinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieser-vice/kundenservice.de/planauskunftsportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieser-vice/kundenservice.de/planauskunftsportal.html</a></p>	<p><i>installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.“</i></p>
--	--	---

#### 8. **Energienetze Bayern (ESB), Schreiben v. 12.07.2023**

	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.09.2023</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt.  <i>„Die vorhandene Erdgasleitung der Energienetze Bayern ist zu beachten.“</i></p>
--	--	---

Stand 28.09.2023

Frau von der Recke / Herr Karl

Frau von der Recke vom Büro Büscher stellt die Änderungen bei den Festsetzungen kurz vor.

GR Dr. Keltsch bittet darum den letzten Satz „Abweichungen von der Wandhöhe sind bis zu 0,5 m zulässig“ bei 3.4 zu streichen, da es einen Widerspruch zu dem festgesetzten Abstandsflächenplan darstellt.

Zudem soll die Festsetzung 6.3 für die Flächen der PV-Anlagen um den Zusatz „zu mindestens 80 % der möglichen Flächen“ ergänzt werden. Dafür kann dann im Freiflächengestaltungsplan in der Legende die 231 m<sup>2</sup> entfallen.

Die beiden Vorschläge werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Des Weiteren wird das Datum der Plananlagen vor der Auslegung noch berichtigt.

#### **Beschluss:**

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

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24, Grüne Villa“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse

**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 des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße, Grüne Villa“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Teil der Auslegung sind zudem die vorliegenden Unterlagen

- Grünordnungsplan vom 25.07.2022
- saP vom 26.02.2021

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 Vorbescheid; Neubau von zwei Doppelhäusern; Rat-Jung-Str. 9 und 11; Fl.Nrn. 318/11 u. 318/16**

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 318/11 und 318/16 sind im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Sie liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu behandeln.

Für die Grundstücke liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche 150 m<sup>2</sup>, talseitige Wandhöhe 7,34 m und bergseitige Wandhöhe 6,26 m) vor. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat hierzu am 07.03.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nun wurde ein neuer Vorbescheid eingereicht. Es ist plant, das bestehende Doppelhaus abzureisen und durch ein neues Doppelhaus (Gebäude A+B) mit einer Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> und einer talseitigen Wandhöhe von 8,80 m zu ersetzen.

Zudem soll auf der unbebauten südlichen Teilfläche der Grundstücke ein weiteres Doppelhaus (Gebäude C + D) mit einer Grundfläche von 156 m<sup>2</sup> und einer talseitigen Wandhöhe von 6,05 m errichtet werden.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist der Neubau der Gebäude A+B, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, mit einer Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> und einer talseitigen Wandhöhe von 8,80 m und einer bergseitige Wandhöhe von 7,50m, nach Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ?
2. Ist der Neubau der Gebäude C+D, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, mit einer Grundfläche von 156 m<sup>2</sup> und einer talseitigen Wandhöhe von 6,05m und einer bergseitigen Wandhöhe von 5,05m, nach Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ?
3. Ist der Neubau der Gebäude A+B, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist der Neubau der Gebäude C+D, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Lage der Gebäude A+B auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist die Lage der Gebäude C+D auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?
7. Sind die Stellplätze der Gebäude A+B, wie in der beiliegenden Zeichnung bauplanungsrechtlich zulässig?
8. Sind die Stellplätze der Gebäude C+O, wie in der beiliegenden Zeichnung bauplanungsrechtlich zulässig?
9. Ist eine Reale Grundstücksteilung zwischen den Doppelhaushälften A+B und C+D unter Berücksichtigung durch Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte bauplanungsrechtlich zulässig?

Für die Beurteilung des Vorbescheids ist die umliegende Bebauung maßgebend. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 318/10 wurde 2019 die Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 144,02 m<sup>2</sup> erteilt. Die Wandhöhe beträgt talseitig zwischen 7,38 m und 8,90 m und südseitig 6,25 – 6,57 m.

Zudem liegt südlich angrenzend das Grundstück Fl.Nr. 318/4. Für dieses Grundstück hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 03.03.2015 das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> erteilt. Die Wandhöhe an der Westseite beträgt bis zu 10,25 m.

Aufgrund dieses Bezugsfalls kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die beiden Gebäude fügen sich auch hinsichtlich ihrer Lage und der Art als Wohngebäude in die Umgebung ein.

Auch die Stellplätze sind bauplanungsrechtlich zulässig. Ob die Zufahrt technisch möglich ist muss in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Aus dem Vorbescheid geht nicht hervor wie mit dem gesamten Gelände umgegangen wird. Nach dem bereits genehmigten Vorbescheid hat das Grundstück einen Höhengsprung von 8,30 m von der Straße bis zur Südost-Ecke. Bei der weiteren Planung sollte berücksichtigt werden, dass sich auch Abgrabungen und Stützmauern einfügen müssen.

Die Überprüfung der Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht Bestandteil des Vorbescheids.

#### Hinweis zur Frage 9

Die Gemeinde Feldafing hat keine Satzung zu Mindestgrundstücksgößen. Für eine Realteilung ist ein Antrag beim Vermessungsamt in Starnberg zu stellen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids Neubau von zwei Doppelhäusern; Rat-Jung-Str. 9 und 11.

**Anwesend:** 8  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 1

---

---

**TOP 4 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Umstufung eines Teilbereiches des öffentlichen Feld- und Waldweges "Zum Roßstall" zur Ortsstraße**

**Sachverhalt:**

Im Bestandsverzeichnis der Gemeinde Feldafing ist auf Blatt Nr. 26 auf Fl.Nr. 981 mit einer Länge von 0,825 km im Ortsteil Wieling der nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg „Zum Roßstall“ beschrieben (Anlage 1). Ein Teilbereich des Weges liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost“ und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Anlagen 2 und 3). Um die Erschließung des neuen Baugebiets sicher zu stellen wurde mit den Planbegünstigten am 23.04.2020 eine Kostenübernahmevereinbarung zur Erschließung geschlossen (Anlage 4). Für die Anlage eines Wendehammers auf den privaten Flurstücken 670/1 und 670/2 liegt eine Widmungszustimmung vom 18.04.2020 vor (Anlage 5).

Der Ausbau des Weges zur Straße ist derzeit im Gange und soll noch 2023 abgeschlossen werden. Eine Umstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges zur Ortsstraße ist nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme geboten, da sich mit dem Ausbau die Verkehrsbedeutung gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG ändert.

BGM Sontheim berichtet, dass es Überlegungen gibt, in Wieling weitere Straßennamen einzuführen. GR Maier schlägt vor, die Straße der ehemaligen Kiesgrube Karl-Heinz-Hoffmann-Straße zu nennen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Umstufung eines Teilbereichs des gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldwegs „Zum Roßstall“ (Fl.Nr. 981) zur Ortsstraße unter Beibehaltung des Straßennamens „Zum Roßstall“. Die Umstufung betrifft den Bereich von der Alten Weilheimer Straße, Fl.Nr. 676/2 bis zum Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost“ bei den Fl.Nrn. 981 und 670/2. Der verbleibende Teil der Fl.Nr. 981 wird als öffentlicher Feld- und Waldweg im Bestandsverzeichnis weitergeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Straßenausbaus das Umstufungsverfahren durchzuführen und die Änderungen im Bestandsverzeichnis fortzuführen.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die Anlieger des betroffenen Bereichs vorab über die Änderung der Straßenbezeichnung zu informieren, da im Ortsteil Wieling bisher nur laufende Nummern und keine Straßenbezeichnungen vergeben sind (Ausnahme Gewerbegebiet Alte Weilheimer Straße).

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

---

---

**TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges**

BGM Sontheim gibt bekannt, dass ab dem 11.10.2023 die Ascheringer Straße für 2 Monate aufgrund der Baumaßnahme voll gesperrt ist.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister