



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.03.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 19:45 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Abwesend waren:

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.02.2018
2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von Wohngebäuden und Garagen; Bergstraße 8, Fl.Nr. 506/5
4. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.02.2018

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 06.02.2018 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: **6** **für**
 0 **gegen den Beschluss**

TOP 2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.12.2017 mit Frist zum 31.01.2018 insgesamt 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 31.01.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

7 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Energie Südbayern GmbH (ESB)
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (7) Vermessungsamt Starnberg

5 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (2) Staatliches Bauamt Weilheim
- (3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (4) Gemeinde Tutzing
- (5) Gemeinde Pöcking

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (3) Regierung von Oberbayern
- (4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (5) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)
- (6) Bayernwerk AG, Penzberg
- (7) Deutsche Telekom Technik GmbH

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 29.01.2018

	<p>1. Wir bitten die Richtigkeit der in der Planzeichnung sichtbaren Flurnummern zu überprüfen.</p> <p>2. Die Gemeinde geht ausweislich der Begründung trotz einer Erhöhung der Wandhöhe um 80cm nicht von einer Betroffenheit der Planungsgrundzüge (und daher der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens) aus. Dies sollte noch ausführlicher begründet werden.</p> <p>3. Da die Präambel die Formulierung „Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 ... werden geändert“ enthält, empfehlen wir nach den Änderungen noch zur Verdeutlichung einzufügen: „Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 ... unverändert weiter.“</p> <p>4. Bei den Festsetzungen 3.3 und 3.5 bitten wir die Definition der Wand- bzw. Firsthöhe nochmals zu überprüfen, da diese derzeit nicht zutreffend zu sein scheint: Der Schnittpunkt von Außenwand und Geländeoberkante stellt den unteren, nicht oberen Bezugspunkt zur Höhenbemessung dar, was nicht mit den angegebenen üNN-Höhen korrespondiert.</p> <p>5. Regelung 6.5: Nachrichtliche Übernahmen werden üblicherweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans getrennt aufgelistet.</p>	<p>Zu 1.: Die Aktualität der Katasterkarte wird überprüft. Nach Mitteilung des Vermessungsbüros Bibl, Tutzing, ist zwischenzeitlich die Katasterkarte vom Vermessungsamt aktualisiert, was noch redaktionell ergänzt wird.</p> <p>Zu 2.: Im Verhältnis zu den zulässigen Wandhöhen im Umfeld der gewerblichen neu hinzukommenden bzw. bereits vorhandenen Bebauung ist die Wandhöhe von 80 cm noch untergeordnet. Die Begründung wird noch redaktionell ergänzt.</p> <p>Zu 3.: In der Präambel wird noch ergänzt: „Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 Wieling-Süd, Traubinger Feld unverändert weiter.“</p> <p>Zu 4.: In Ziff. 3.3 wird noch ergänzt nach „Außenwand“: „mit der Dachhaut“.</p> <p>Zu 5.: Die nachrichtliche Übernahme ist als solche klar gekennzeichnet und daher eindeutig. Hier wurde die Rechtsystematik des bisherigen Bebauungsplans beibehalten. Der Hinweis wird aber zukünftig beachtet.</p> <p>Die Reduzierung der Bauverbotszone von 20</p>
--	--	---

	<p>Inwieweit wurde der Abstand hier auf 15m reduziert?</p> <p>Zu Absatz 2 der Regelung: Es ist unzulässig, die (ergebnisoffene) Abstimmung mit einer Fachbehörde zur Voraussetzung einer Festsetzung zu machen.</p> <p>Ist anstelle der Ziffer C. 3.1 des Ursprungsplans die Ziffer C. 3.4 gemeint?</p> <p>6. Die Formulierung in der Begründung, wonach die laufende 1. Änderung „für Kleinigkeiten“ durchgeführt werde, bitten wir noch anzupassen.</p> <p>7. Festsetzungen 8.1: In Bezug auf die festgesetzte Geländekote fehlt das Planzeichen in der Legende. Zudem stellt sich die Frage, ob die Kote auf dem gesamten Grundstück herzustellen ist. Des Weiteren sollten die unter 8.1 vorhandenen ergänzenden Stellplatzregelungen zu denjenigen unter 4.3 verschoben werden.</p>	<p>m auf 15 m wurde einvernehmlich mit dem zuständigen staatlichen Bauamt reduziert.</p> <p>Die Regelung in Absatz 2 wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt; nachdem dieses bei den Einzelbauvorhaben nicht mehr zwingend beteiligt werden muss, ist die Regelung sachgerecht und erforderlich. Anstelle von C.3.1 wird richtigerweise Ziff. C.3.4 angeführt.</p> <p>Zu 6.: Die Begründung wird betreffend der 1. Änderung noch ergänzt, dass diese zwischenzeitlich einschließlich der dortigen vereinfachten Änderung insgesamt wieder rechtsverbindlich ist.</p> <p>Zu 7.: Das Planzeichen für die festgesetzte Höhenkote wird noch mit <u>mindestens</u> 650.0 m üNN ergänzt.</p> <p>Die bisher unter Ziff. 8.1 vorhandene ergänzende Stellplatzregelung wird noch unter Ziff. 4.3 aufgenommen.</p>
--	--	--

2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben Herr Schorn vom 23.01.2018

	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>X Einwendungen:</p> <p>1. Landschaftsbild</p> <p>Die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der massiven Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der enormen Flächenversiegelung (zuletzt geäußert vom BN im März 2016 und Nov. 2017 zum Verfahrensstand 1. Änderung), bleiben trotz der inzwischen eingetretenen Realisierung des Gewerbegebietes auch bei diesem Verfahrensschritt weiterhin bestehen.</p> <p>Ein über Jahrhunderte gewachsenes Orts- und Siedlungsbild des Ortsteiles Wieling wurde zerstört und entwertet, wertvolle Kulturlandschaft versiegelt, Acker- und Grünland vernichtet. Nicht umsonst wird in Bayern derzeit ein entsprechendes Volksbegehren eingeleitet. Auch Feldafing</p>	<p>Zu 1.: Landschaftsbild: Den Erfordernissen der Baugestaltung wird durch die Eingrünung und einen ruhigen, kompakten Baukörper getragen. Die Situierung des gesamten Gewerbegebietes an der leistungsfähigen B 2 ist vorteilhaft und vermeidet gewerbliche Bauflächen in sensibler Ortslage oder am See. Damit kann letztlich auch sparsamen mit Bauland umgegangen werden.</p> <p>Der historische Hauptkern des Weilers Wieling liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet, wobei die 2. Gewerbezeile direkt an der B 2 kleinmaßstäblich gestaltet wird schon allein aufgrund der dortigen knappen Grundstücksgrößen. Damit befindet sich die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung</p>
--	--	--

<p>trägt mit diesem Gewerbegebiet zu fortschreitendem Unbehagen der Bevölkerung über die irreversible, fortschreitende Heimatzerstörung maßgeblich bei.</p> <p>2. Begrünung Die Begrünung mit insgesamt 6 Laubbäumen ist eher kosmetischer Natur und nicht ausreichend. Im vorgelegten Plan fehlt überdies eine Pflanzliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher. Eine qualifizierte Pflanzliste mit Biennährgehölzen bzw. Vogelschutzgehölzen (z.B. Viburnum lantana und opulus, Sambucus, Salix, Evonymus, Cornus mas, Corylus, Rosa in Arten u.a.) ist nachzureichen. Im Hauptplan sind nur 4 Strauch-Arten (Cornus sanguinea, Crataegus, Prunus spinosa und Ligustrum) aufgeführt, das ist explizit unzureichend.</p> <p>3. Ökokontofläche Fl. Nr. 2014/5 Gewanne Rauhenberg: Weiterhin erinnern wir daran, dass auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrem Schreiben vom 11.03.2016 an die Gemeinde die fachliche Meinung vertreten und darauf hingewiesen hat, dass die bisher ausgewiesene Ökokontofläche als Ausgleichsfläche laut Leitfaden ungeeignet ist. Der Vorschlag, Kontakt mit der UNB aufzunehmen, um eine andere Ausgleichsfläche festzusetzen, wurde bisher lt. Auskunft der UNB nicht aufgenommen. Wir empfehlen dringend, dies nachzuholen, ansonsten könnte eine Klage dazu führen, dass der Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft eingestuft wird. Eine Rückmeldung zu diesen bereits mehrfach geäußerten Bedenken steht nach wie vor noch aus.</p> <p>X Rechtsgrundlagen § 8 Abs. 1 BNatSchG / Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</p>	<p>geplante Gewerbebebauung erst in „2. Reihe“.</p> <p>Zu 2. Begrünung: Es gelten nach wie vor die Festsetzungen des Ausgangsbebauungspans „Wieling-Süd, Traubinger Feld“.</p> <p>Die Satzung der 3. Änderung wird noch redaktionell um die vorgeschlagene Pflanzliste ergänzt.</p> <p>Zu 3.: Ökokontofläche Fl. Nr. 2014/5 Gewanne Rauhenberg: Soweit auf die frühere Stellungnahme vom 11.03.2016 verwiesen wird, wird auf die damaligen Abwägungsbeschlüsse Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Rechtswirkungen des § 13 a Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 4 BauGB, verwiesen. Danach wurde der Eingriff bei der Ertaufstellung bewertet und die Ausgleichsverpflichtung abschließend festgelegt. Im Rahmen der 3. Änderung ergeben sich auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB keine zusätzlichen Anforderungen mehr. Das zuständige Landratsamt Starnberg hat zur gewählten Rechtsgrundlage der 3. Änderung keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.</p>
--	---

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Frau Meder vom 02.01.2018

<p>Da die Änderung keine wasserwirtschaftlichen Belange berühren, besteht bei Beachtung unserer Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ Einverständnis mit der Planung. Die Planänderung befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhält nach Rechtsverbindlichkeit eine Ausfertigung als .pdf-Dokument.</p> <p>Dass die Planänderung sich in einem Wasserschutzgebiet befindet und die</p>
--	---

	Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.	Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten ist, wird eingehalten.
--	--	--

4. Regierung von Oberbayern, Schreiben Frau Brandtner vom 04.01.2018

	Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen der geringen Grundfläche und der Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde Feldafing ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.
--	--	---

5. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Herr Gantner vom 28.12.2017

	Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 <i>Abfallwirtschaftssatzung</i>) muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in der Satzung redaktionell ergänzt.
--	--	--

6. Bayernwerk AG, Penzberg, Schreiben Herr Adelwart vom 29.01.2018

	Zur Stellungnahme vom 14.11.2017 haben wir keine neuen Anmerkungen, diese hat weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird begrüßt!
--	--	---------------------------

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Herr Weis vom 09.01.2018

	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2015940 vom 18.12.2015 sowie Aktenzeichen 2016227 vom 31.03.2016 und zuletzt am 04.10.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
--	---	--

Anlage: aktuelles Luftbild mit Kataster



Beschluss:

Beschlussvorschlag 1:

Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld“ einschließlich Begründung.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 1

Beschlussvorschlag 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „**Wieling Süd, Traubinger Feld**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 09.11.2017, redaktionell ergänzt am 06.03.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 1

**TOP 3 Antrag auf Vorbescheid; Neubau von Wohngebäuden und Garagen;
Bergstraße 8, Fl.Nr. 506/5**

Sachverhalt:

Das Grundstück Bergstr. 8, Fl.Nr. 506/5 mit einer Größe von 1209 m² liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück soll im unteren Bereich ein zusätzliches Wohngebäude mit den Maßen 13,50 x 10 m errichtet werden. Mit dem Bestandsgebäude an der Bergstraße (10 m x 7 m) ergäbe sich auf dem Gesamtgrundstück eine GRZ von 0,17.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 27.06.2017 über den Antrag auf Vorbescheid beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Antragsteller haben die Fragen noch einmal angepasst, weshalb die erneute Stellungnahme der Gemeinde erforderlich ist. In den neuen Fragen wird zusätzlich die Wand- und Fristhöhe abgefragt. Die Abmessungen sind identisch mit der Fragestellung vom 27.06.17.

Die Verwaltung hat die umliegende Bebauung überprüft und festgestellt dass als Bezugsfall für die Firsthöhe von 11,00 m das Objekt Wielinger Straße 14 herangezogen werden kann.

Vom Antragsteller wurden insgesamt 2 Varianten zur Beurteilung eingereicht:

Variante A

Erhalt des Bestandsgebäudes an der Bergstraße und Errichtung eines neuen Wohngebäudes in Form eines Doppelhauses bzw. eines Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von 10 m x 13,5 m, zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Neigung von 30°. Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m und die Firsthöhe max. 11,00 m wie in der Schnittzeichnung dargestellt. Der Neubau soll über eine Abfahrtsrampe erreicht werden, da zwischen der Bergstraße und dem unteren Grundstücksteil ein Höhenunterschied von ca. 4 m vorliegt.

Variante B

Abriss des bestehenden Gebäudes an der Bergstraße und Neubau von 3 Garagen mit einer kleinen Wohneinheit im Hanggeschoss mit den Maßen des Bestandsgebäudes (10m x 7m). Im unteren Grundstücksbereich ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes in Form eines Doppelhauses bzw. eines Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von 10 m x 13,5 m, zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Neigung von 30° geplant. Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m und die Firsthöhe max. 11,00 m wie in der Schnittzeichnung dargestellt. Das Gebäude wird fußläufig und barrierefrei durch den Garten erreicht. Zusätzlich ist an der Bergstraße ein zusätzlicher Carport mit 2 Stellplätzen vorgesehen.

Hinweis aus dem Gremium:

Gemeinderätin Frau Schultheiß merkt an, dass bei der Variante B die Aufstellfläche von den Garagen von seitens der Bergstraße erfolgen könnte. Sollte dies der Fall sein, muss vor den Garagen eine ausreichende Aufstellfläche eingeplant werden.

Beschluss:

Das Vorhaben liegt an der öffentlichen Ortsstraße „Bergstraße“, in dieser verläuft eine öffentliche Wasserleitung der Gemeinde Feldafing, die Erschließung ist somit Planungsrechtlich gesichert. Bei der Technischer Umsetzung muss berücksichtigt werden, dass die bestehende Stützmauer auf öffentlichen Straßengrund liegend und nicht für die Zufahrt berücksichtigt werden darf.

Die Firsthöhe wie im Schemaschnitt A-A Anlage 4.4) auf 11,00 m festgesetzt.

Die Variante B ist so zu situieren, dass sich die Aufstellfläche vor den oberen Garagen nicht auf der Bergstraße befindet.

Der Bau-, Verkehr und Umweltausschuss erteilt unter Berücksichtigung der technischen Umsetzung der Zufahrt, das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Vorbescheid.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim