



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 08.05.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:31 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter
Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister
Klug, Eva
Klug, Arno
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin
Maier, Anton 2. Bürgermeister
Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.04.2018
2. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
3. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
4. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese Nord"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 78 "Wieling Ost Fl.Nrn 670, 954 und Umgriff"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
6. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums; Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12
7. Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzingener Straße 2, Fl.Nr. 115
8. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses zum Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten; Alpspitzstraße 8, Fl.Nr. 470/6
9. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.04.2018**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.04.2018 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 2 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 2

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 23.02.2018 mit Frist zum 04.04.2018 insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 28.02.2018 bis zum 04.04.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Deutsche Telekom, Netzproduktion, Gersthofen
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (4) Vermessungsamt Starnberg

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Abwasserverband Starnberger See
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (5) Abfallwirtschaftsverband Starnberg
- (6) Energie Südbayern, ESB, Weilheim
- (7) Gemeinde Tutzing
- (8) Gemeinde Pöcking

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Herrsching
- (3) Bayernwerk, Penzberg
- (4) Kreisbrandinspektion Starnberg, Andechs

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 03.04.2018

<p>Der Ursprungsplan Nr. 32 sah für das gesamte Plangebiet einheitliche GRZ- und GFZ-Werte vor. Die seitdem in Kraft getretenen Änderungen Nrn. 1 und 3 haben dieses Baurecht für einzelne Grundstücke erhöht. Die nun geplante Änderung modifiziert die 1. Änderung nochmals hinsichtlich der Kennwerte zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Wir empfehlen vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, entsprechende Erhöhungen des ursprünglich gewährten Baurechts auch für die Nachbargrundstücke zu prüfen, falls das nun überplante Grundstück keinen städtebaulichen Sonderfall darstellt. § 1 Abs. 7 BauGB ist zu beachten.</p> <p>Die uns vorliegende Fassung des Ursprungsplans i. d. F. vom 17.12.1996 ist bei Festsetzung I. 3.1 in Bezug auf die dort festgesetzte GRZ unvollständig: „Grundflächenzahl für alle versiegelten Flächen + _% Garagen und Wege.“ Wir bitten um Überprüfung, ob hier eine generelle Korrektur vonnöten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Derzeit liegt nur der Antrag auf Zulassung des Wintergartens vor, für den die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. Ziff. I.3.1, 2. Zeile bzw. der Geschossflächenzahl der 1. Zeile, jeweils festgesetzt bisher mit 0,18, erforderlich ist.</p> <p>Anregungen aus den anderen Parzellen des betreffenden Bebauungsplans liegen nicht vor, daher bleibt derzeit die Änderung beschränkt auf den in der 4. Änderung umgrenzen Änderungsbereich.</p> <p>Allerdings ist die Festsetzung des Ursprungsplans i. d. F. vom 17.12.1996 bei Festsetzung I. 3.1 in Bezug auf die dort festgesetzte GRZ sachlich so wohl nicht richtig: „Grundflächenzahl für alle versiegelten Flächen + _% Garagen und Wege.“ Tatsächlich wird die GRZ von 0,18 bzw. deren geringe Erhöhung im vorliegenden Fall ausschließlich für die Grundflächen der Hauptgebäude / Wintergarten benötigt. Darüber hinaus sind die Regelungen des § 19 (4) BauNVO mit</p>
---	---

	<p>Nach der Formulierung in der 1. Änderung wurde die GRZ-Überschreitung „für“ einen Wintergarten gewährt. Nun wurde die Formulierung „mit dem geplanten Wintergarten“ gewählt. Wir gehen dennoch davon aus, dass die Überschreitung der ursprünglichen GRZ- und GFZ-Werte auch weiterhin nur durch Wintergartenflächen ermöglicht werden soll. Wir empfehlen daher, „mit dem geplanten Wintergarten“ durch „für Wintergärten“ zu ersetzen.</p> <p>In der Begründung sollten die Ausführungen der 08.05.2018 noch als solche kenntlich gemacht werden; ansonsten wäre darauf zu schließen, dass mit „unsere Telekommunikationsanlagen“ diejenigen der Gemeinde gemeint sind. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>einer bis 50%igen Überschreitung relevant. Es wird daher vorgeschlagen, in einer der nächsten Änderungen für den gesamten Geltungsbereich die Planzeichenerklärung in I.3.1 2. Zeile ausschließlich mit „Grundflächenzahl“ zu verwenden, und ansonsten mit der üblichen Gesetzesfassung § 19 (4) BauNVO und der dort enthaltenen 50%-Überschreitungsregelung zu arbeiten, oder – nach Überprüfung der Parzellen – mit einer weitergehenden Regelung.</p> <p>In Ziff. 1.0 wird bei der neuen Fassung redaktionell folgender Text gewählt: „für Wintergärten“.</p> <p>Die Begründung wird noch wie vorgeschlagen redaktionell angepasst.</p>
--	---	---

2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben Herr Schorn vom 22.03.2018

	<p>Einwendungen: zu Punkt B (Begründung): Artenschutz</p> <p>In der Begründung wird von einer „Empfehlung“ gesprochen, dass Baumfällungen nicht in der Zeit von März bis September entfernt werden sollten. Dies kann aber nicht nur eine Empfehlung sein, sondern ist eine Gesetzesauflage. Im § 39 BNatSchG (5) 2 heißt es ausdrücklich: „Es ist verboten, Bäume (...) Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (...)“. Wir bitten dies unmissverständlich in der Begründung klarzustellen Die Überprüfung auf das Vorhandensein geschützter Tierarten ist von einer Person mit Fachkunde</p>	<p>In der Begründung wird der betreffende Passus noch neu gefasst:</p> <p>„Artenschutz (§ 39 BNatSchG (5) 2): <i>Es ist verboten, Bäume (...) Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (...). Vor Baubeginn ist den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse!) zu untersuchen von einer Person mit Fachkunde und mit einem Bericht zu dokumentieren.</i>“</p>
--	---	--

	vorzunehmen und mit einem Bericht zu dokumentieren. Rechtsgrundlagen Verbot nach § 39 (5) 2 BNatSchG	
--	--	--

3. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 03.04.2018

	Zur Stellungnahme vom 03 .07.2014 haben wir keine neuen Anmerkungen, diese hat weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

4. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 04.04.2018

	<ul style="list-style-type: none">• Löschwasserversorgung Als Grundschutz 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 Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)• Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken• Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.
--	--	---

Stand: 17.04.2018

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „**Westlich der Zugspitzstraße**“ für das Grundstück Fl.Nr. 470/14 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 18.12.2017, redaktionell ergänzt am 08.05.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 3

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 23.02.2018 mit Frist zum 04.04.2018 insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 28.02.2018 bis zum 04.04.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Vermessungsamt Starnberg

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (9) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (10) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (11) Abwasserverband Starnberger See
- (12) Regierung von Oberbayern
- (13) Energie Südbayern, ESB, Weilheim
- (14) Gemeinde Tutzing
- (15) Gemeinde Pöcking
- (16) Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Von 6 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (3) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (4) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Herrsching
- (3) Bayernwerk, Penzberg
- (4) Kreisbrandinspektion Starnberg, Andechs
- (5) Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten
- (6) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 03.04.2018

	<p>1. Wir empfehlen, für die Wandhöhe einen gerundeten Wert (z.B. 5,90m oder 6,00m) festzusetzen.</p> <p>2. Die Gemeinde führt die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt sein dürfen. Die Gemeinde sollte daher dringend in der Begründung darauf eingehen, inwiefern eine Erhöhung der Wandhöhe von 26cm (oder im Falle einer Rundung auf 6,00m von 30cm) die Planungskonzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet lässt.</p>	<p>Zu 1.: Die Wandhöhe wird noch einheitlich für das gesamte Gebiet redaktionell auf den gerundeten Wert 6,00 m festgesetzt.</p> <p>Zu 2: nach Auffassung der Gemeinde werden die Grundzüge des vorliegenden Bebauungsplans durch die geringe Wandhöhe von 5,70 m auf 6,0 m nicht berührt; daher ist das gewählte vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB rechtlich angebracht.</p>
--	---	---

2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben Herr Schorn vom 22.03.2018

	<p>Einwendungen: zu Punkt B (Begründung): Artenschutz In der Begründung wird von einer „Empfehlung“ gesprochen, dass Baumfällungen nicht in der Zeit von März bis September entfernt werden sollten. Dies kann aber nicht nur eine Empfehlung sein, sondern ist eine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung in der Begründung wird noch redaktionell angepasst:</p> <p>Artenschutz (§ 39 BNatSchG (5) 2): <i>Es ist verboten, Bäume (...) Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere</i></p>
--	---	--

<p>Gesetzesauflage. Im § 39 BNatSchG (5) 2 heißt es ausdrücklich: „Es ist verboten, Bäume (...) Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (...)“. Wir bitten dies unmissverständlich in der Begründung klar zu stellen Die Überprüfung auf das Vorhandensein geschützter Tierarten ist von einer Person mit Fachkunde vorzunehmen und mit einem Bericht zu dokumentieren.</p> <p>X Rechtsgrundlagen Verbot nach § 39 (5) 2 BNatSchG X Ökokonto: § 16 BNatSchG (2) in Verbindung mit Art. 8 BayNatSchG Auf die notwendige Ausgleichsfläche für den gesamten Bebauungsplan (mindestens 3.134 qm Ausgleichsflächenbedarf) mit Angabe der entsprechenden gemeindlichen Ökokontofläche zur Abbuchung (Lageplan, Gemarkung, Flurnummer) sollte im Änderungsplan hingewiesen werden.</p>	<p><i>Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (...). Vor Baubeginn ist den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse!) zu untersuchen von einer Person mit Fachkunde und mit einem Bericht zu dokumentieren."</i></p> <p>In der Begründung wird noch redaktionell ergänzt: <i>„Auf die notwendige Ausgleichsfläche für den gesamten Bebauungsplan (mindestens 3.134 qm Ausgleichsflächenbedarf) wird hingewiesen.“</i></p>
---	--

3. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 04.04.2018

<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erschließung des Baugebietes umgesetzt.</p>
---	--

	<p>endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und</p>	
--	---	--

	<p>Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338</p>	
--	---	--

4. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 04.04.2018

	<ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserversorgung • Als Grundschutz 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 Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008) • Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken • Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei Umsetzung des Baugebietes von den Bauwerbern zu beachten.</p> <p>Die Kreisbrandinspektion wird bei der tiefbautechnischen Erschließungsplanung im Rahmen von Spartengesprächen des Baugebietes beteiligt.</p>
--	---	---

5. Deutsche Telekom Technik, Schreiben Herr Weis vom 05.03.2018

	Die Telekom Deutschland GmbH	Die Hinweise werden zur Kenntnis
--	------------------------------	----------------------------------

<p>(nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>genommen.</p> <p>Der Deutsche Telekom wird bei der tiefbautechnischen Erschließungsplanung des Baugebietes im Rahmen von Spartengesprächen beteiligt.</p>
---	--

	Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	
--	---	--

6. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Herr Dr. Gantner vom 09.03.2018

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Wir weisen darauf hin, dass im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren inkraftgetreten ist. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst.• Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. 2007</i>).• Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden.• Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf müssen eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen (<i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104</i>).	<p>Die Abfallwirtschaftsverband wird bei der tiefbautechnischen Erschließungsplanung des Baugebietes im Rahmen von Sparten-gesprächen beteiligt.</p>
--	--	--

Stand: 18.04.2018 R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ einschließlich Begründung.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „**Nördlich der Wettersteinstraße**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 30.01.2018, redaktionell ergänzt am 08.05.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese Nord"; Abwägung der
Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 4

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.03.2018 mit Frist zum 23.04.2018 insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 21.03.2018 bis zum 23.04.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (7) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (8) Bayernwerk AG
- (9) Deutsche Post AG
- (10) Deutsche Telekom Netzproduktion
- (11) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (12) Gemeinde Pöcking
- (13) Landesbund für Vogelschutz, Geschäftsstelle Starnberg
- (14) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (15) Vermessungsamt Starnberg

9 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (17) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (18) Regierung von Oberbayern
- (19) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (20) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (21) Abwasserverband Starnberger See
- (22) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (23) Gemeinde Tutzing
- (24) Energie Südbayern (ESB) Weilheim
- (25) Regionaler Planungsverband München

Von 2 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (5) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (6) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

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

Eheleute Dr. Martin Delveaux und Dr. Jennifer Williams, Schreiben v. 28.08.2017 /
17.04.2018

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 20.04.2018

	<p>Bei der Prüfung der vorliegenden Planänderung wurden auch bei den unveränderten Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans i.d.F. vom 07.03.2007 rechtliche Unklarheiten deutlich. Die folgende Stellungnahme ist daher unterteilt in Anmerkungen zum laufenden Verfahren sowie solche zum Ursprungsplan. Wir empfehlen, letztere mit Blick auf einen möglichen Änderungsbedarf zu überprüfen.</p> <p>Anmerkungen zur 1. Änderung:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Anmerkungen zur 1. Änderung: Zu 1.: Die Buchstaben „EG“ werden noch</p>
--	--	---

<p>1. Festsetzung A. 7: Was ist mit der „Oberkante Gelände EG“ gemeint? Zudem passt die Definition des unteren Bezugspunktes nicht zu Festsetzung A. 17, wo die Straßenoberkante als Bezugshöhe genannt wird. Wir bitten um Klarstellung.</p> <p>2. Um einheitliche Begriffe zu verwenden, (vgl. Festsetzung A. 7) empfehlen wir, auch in der Begründung auf die „Außenwandhöhe“ abzustellen.</p> <p>3. Festsetzung E. 5.4: Worauf bezieht sich die Umschreibung „unterhalb liegend“?</p> <p>4. Die Schnittzeichnungen unter D. sind als Festsetzungen deklariert, D. 2.0 enthält bei der Firsthöhe aber auch ca.-Angaben. Wie ist hiermit umzugehen?</p> <p>5. Auf S. 4 der Begründung ist der Satz „Eine Verschiebung des Baufensters ...“ doppelt enthalten. Der 3. Absatz auf S. 6 ist unvollständig formuliert („Die übrigen Festsetzungen ... gelten mit den fort“).</p> <p>6. Ebenfalls auf S. 6 der Begründung wird sowohl auf das beschleunigte (§ 13a BauGB) als auch auf das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) verwiesen. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p><u>Anmerkungen zu unveränderten Regelungen des Ursprungsplans:</u></p> <p>7. Festsetzung E.2.3: Der Begriff „leichte Böschung“ wird nicht näher definiert.</p> <p>8. Wir verstehen Festsetzung E.2.4 wie folgt: Bis zu einem Überschreitungswert von 50% können auch nicht wasserdurchlässige Anlagen errichtet werden, für wasserdurchlässige Anlagen ist zudem eine weitere Überschreitung bis zum Wert von 80% möglich. Sollte die Regelung anders gemeint sind, bitten wir um Klarstellung.</p> <p>9. Die Formulierung von Festsetzung A. 5.1 ist rechtlich zu unbestimmt.</p> <p>10. Festsetzung E.7.0 ist unzulässig, vgl. Urteil des BayVGH vom 04.08.2010, Az. 1 N 07.3044.</p> <p>11. Bei 9.0 handelt es sich mangels eigenständigen Regelungsgehalts nur</p>	<p>redaktionell gestrichen; statt „Gelände“ wird das Wort „Geländeoberfläche“ verwendet. Damit ist die Regelung mit Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.</p> <p>Zu 2.: In der Begründung wird noch redaktionell das Wort „Außenwandhöhe“ einheitlich statt Wandhöhe verwendet.</p> <p>Zu 3.: In Ziff. E.4 der textlichen Festsetzungen wird statt des Wortes „unterhalb liegend“ der Ausdruck „unter diesem Niveau liegenden“ verwendet.</p> <p>Zu 4.: Festgelegt ist die Höheneinstellung der Wohngebäude und die max. Außenwandhöhe. Je nach Bauentwurf und Hausbreite und zulässiger Dachneigung kann die Firsthöhe gering variieren.</p> <p>Zu 5.: Die doppelte Formulierung in der Begründung Seite 4 wird gestrichen. Auf Seite 6 werden im 3. Absatz die Worte „mit den“ gestrichen.</p> <p>Zu 6.: Auf Seite 6 der Begründung wird nur das beschleunigte Verfahren angeführt.</p> <p>Zu Anmerkungen zu unveränderten Regelungen des Ursprungsbebauungsplans:</p> <p>Zu 7.: Hier wird noch redaktionell ergänzt „mit Neigungen bis max. 1 : 3 (Höhe zu Breite)“ verwendet.</p> <p>Zu 8.: In der Ausnahme der Ziff. E.2.4 letzter Absatz wird noch folgender Text ergänzt: „Bis zu einem Überschreitungswert von 50% können auch nicht wasserdurchlässige Anlagen errichtet werden, für wasserdurchlässige Anlagen ist zudem eine weitere Überschreitung bis zum Wert von 80% möglich.“</p> <p>Zu 9.: Die Formulierung E.5.1 erhält folgende Fassung: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.“</p> <p>Zu 10.: Die Festsetzung wird noch redaktionell als Hinweis und kursiv gekennzeichnet und von der Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung auch so umgesetzt.</p> <p>Zu 11.: Ziff. 9.0 (Ordnungswidrigkeiten) wird noch redaktionell als Hinweis und kursiv gekennzeichnet.</p>
--	---

	um einen Hinweis.	
--	-------------------	--

2. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Frau Grob vom 10.04.2018

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir weisen darauf hin, dass im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren inkraftgetreten ist. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst. • Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. 2007</i>). • Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden. • Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf müssen eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen (<i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, SGI 5104</i>). • Wir weisen darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 <i>Abfallwirtschaftssatzung</i>). 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der tiefbautechnischen Planung umgesetzt.</p> <p>Der übersandt Text wird noch in die Begründung der 1. Änderung aufgenommen.</p>
--	--	---

Folgende Private äußerten Anregungen und Bedenken:

Eheleute Dr. Martin Delveaux und Dr. Jennifer Williams, Schreiben v. 28.08.2017 /
15.04.2018

	<p>Wir haben vor kurzer Zeit das Einfamilienhaus in der Koempelstr. 29 in 82340 Feldafing (Flurstück 418/1) erworben und werden Ende November 2017 dort einziehen.</p> <p>Mit großer Bestürzung haben wir jedoch auf Anfrage bei der Gemeinde Feldafing erfahren müssen, dass der Bebauungsplan „Walser Wiese“, der öffentlich einsehbar ist, nun auf Antrag geändert werden soll. So soll die Bauhöhe der sechs zu bauenden Einfamilienhäuser vergrößert</p>	<p>Wegen der Wandhöhe wird auf die Begründung zur 1. Änderung, insbesondere Ziffer 4 verweisen.</p> <p>Nach Auffassung ist die 1. Änderung mit der Erhöhung der Außenwandhöhe um 1,00 m bei gleichzeitiger Reduzierung der max. Dachneigung von bisher 22 – 27 ° auf nunmehr 18 – 22° städtebaulich noch vertretbar.</p> <p>Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass trotz der Baugrenze die Abstandflächen auch zur nördlichen Fl.Nr. 418/1 einzuhalten sind.</p>
--	---	--

<p>und auf 2 Vollgeschosse aufgestockt werden - dies stellt in unseren Augen eine Beeinträchtigung unserer Lebensqualität und eine Erwerbsminderung dar, und wir möchten Sie bitten, vom ursprünglichen und genehmigten Bebauungsplan nicht abzuweichen.</p> <p>Unser Altbau wurde entworfen und gebaut, um über die Wiese sehen zu können. Im Gegensatz zu Häusern, die nebeneinander gebaut wurden, würde eine erhöhte Bebauung vor der Rückseite unseres Eigentums die Aussicht von unseren Fenstern und vom Wintergarten stark beeinträchtigen. Unser Haus hat keinen „tiefen“ Garten, so dass jede Erhöhung des geplanten Hauses, selbst bei einem Abstand von 5 Metern zu unserer Grundstücksgrenze, unsere Wohnqualität beeinträchtigen würde. Das Baugelände wird laut „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 Walser Wiese“ sowieso schon angehoben - eine erneute Aufstockung der Dachhöhe würde den angrenzenden Anwohnern der Koempelstraße noch mehr Licht, Sonne und vor allem Privatsphäre nehmen.</p> <p>Des Weiteren wird zurzeit unsere Einliegerwohnung als Ferienwohnung vermietet, was uns erlaubt, unsere Hypothek zu finanzieren. Die Ferienwohnung ist ein einstöckiges Haus mit Dachspitz. Es würde von dem geplanten Haus, das schon jetzt überproportional im Verhältnis zu den Dimensionen der Einliegerwohnung steht, noch mehr in den Schatten gestellt. Die vorgeschlagene Erhöhung der Bebauungsgrenze würde daher nicht nur unsere eigene Aussicht beeinträchtigen, sondern auch die Aussicht, die die Feriengäste zu unserem Eigentum anzieht und ein für uns so wichtiges Einkommen schafft.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das die Neubauten im Bebauungsgebiet eine lockere Einfamilienbebauung mit etwas größeren Grundstücken und wenigen Wohnungen" sein sollte, die sich höhenmäßig zum Landschaftsschutzgebiet abstufen sollte. Daher wurde eine eingeschossige Bebauung geplant, unter Beachtung der Regelungen des Leitfadens 11 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Auch deswegen fänden wir es inakzeptabel, die Bauhöhe weiter aufzustocken.</p> <p>Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass zwischen den Rechten der Besitzer des Altbaus und den Besitzern der neuen</p>	<p>Sowohl die Bebauung im Bereich Koempelstraße (II; WH 6,50m; DN 18 – 38°) als auch die Bebauung Am Jägerberg sind im fraglichen westlichen Bereich zweigeschossig mit Wandhöhen bis zu 5,90 m (Fertigfußboden-Bezug; + 0,20 m Sockel = 6,10 m; DN 25°) und städtebaulich daher vergleichbar.</p> <p>Aufgrund des gedrehten Baufensters auf der Parzelle 3 ist auch nur die nordöstliche Hausecke nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 418/1, bei den anderen Gebäudeteilen ergeben sich deutlich größere Abstände und sich öffnende Außenräume.</p> <p>Die im Bereich der 1. Änderung „Walser Wiese“ festgesetzten Grundflächen von 130 qm sind im Einfamilienhausbau üblich und städtebaulich keineswegs überzogen.</p> <p>So hat die Koempelstraße 29 eine Grundflächenzahl von 0,30 und eine Geschossflächenzahl von 0,60.</p> <p>Das Baugrundstück der Parzelle 3 hat eine Fläche von knapp 760 qm. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 130 qm ergibt sich eine GRZ von rd. 0,17 bzw. eine GFZ von 0,34. Damit ist die Bebauung auf der fraglichen Parzelle 3 lediglich etwa halb so dicht wie die Koempelstraße 29, Flurstück 418/1.</p> <p>Darüber hinaus wurde auf der Parzelle 3 lediglich 1 WE zugelassen bei 760 qm Grundstücksgröße, bei Koempelstraße 29 zwei WE bei einer Grundstücksgröße von rd. 732 qm.</p> <p>Damit sind nach Auffassung der Gemeinde Feldafing die Grundzüge des Bebauungsplans „Walser Wiese“ mit einer deutlichen Abstufung der städtebaulichen Dichte in den früheren Außenbereich hinein nach wie vor berücksichtigt im Vergleich zur Umgebungsbebauung im Norden (Koempelstraße) und Osten (Am Jägerberg“).</p>
---	---

<p>Häuser ein Kompromiss gefunden werden muss. Als Besitzer des Altbaus denken wir jedoch, dass durch die Neubebauung uns schon viel genommen worden ist. Eine weitere Aufstockung der Neubauten ginge gegen den genehmigten aktuellen Bebauungsplan, in Kenntnis dessen wir uns entschieden haben, das Haus zu kaufen. Wir bitten Sie daher inständig, einer Änderung des jetzigen Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.</p> <p>Wir beziehen uns auf die „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Walser Wiese Nord“. Wir hatten bereits in unserem Schreiben vom 28. August 2017 an die Gemeinde Feldafing appelliert, den Vertrauensschutz in rechtsverbindliche Pläne zu gewährleisten und der Änderung des Bebauungsplans nicht zuzustimmen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir unser Haus (Flurstück 418/1), das nördlich an den Bebauungsplan angrenzt, in dem Wissen gekauft haben, dass es in den neu zu bauenden Häusern nur ein Vollgeschoss geben wird. Dies war auch ein Entscheidungsmerkmal für uns, das Haus in Feldafing zu kaufen. Wie kann es denn sein, dass die bestehenden Abmachungen, die 10 Jahre lang gegolten haben, jetzt auf einmal geändert werden sollen? Wir denken, dies wäre keine ethisch vertretbare Entscheidung, da man sich an Abmachungen halten sollte. Der Bebauungsplan war für uns eine Garantie, und wir würden uns von der Gemeinde betrogen fühlen im Falle einer Änderung des Bebauungsplans. Der Wert unserer Immobilie steht in direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan; die Summe, die wir beim Erwerb der Immobilie bezahlt haben, reflektiert den ursprünglichen B-Plan und nicht die geplante Änderung des B-Plans! Auch von daher denken wir, dass eine Änderung des B-Plans moralisch nicht vertretbar ist.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass wir mit unserer Ferienwohnung, die wir vermieten, unsere Hypothek abbezahlen. Die Ferienwohnung besteht nur aus Erdgeschoss und Dachspitz und ist daher sowieso schon viel niedriger als die umliegenden Häuser. Die Firsthöhe liegt unter 5 Metern (siehe Bild). Eine Aufstockung der Wandhöhe der neuen Häuser würde die Fe Wo derart in den Schatten stellen, dass wir mit einer Erwerbsminderung rechnen müssten. Auch dies fänden wir ungerecht im Falle einer Änderung des B-Plans.</p> <p>Wie schon im Schreiben vom 28. August</p>	<p>An den Festsetzungen der 1. Änderung wird daher festgehalten.</p>
---	--

	<p>erwähnt haben unser Haus sowie die Häuser an der Nordseite des B-Plans keine „tiefen“ Gärten. Jede Erhöhung des geplanten Hauses, selbst bei einem Abstand von 5 Metern zu unserer Grundstücksgrenze, würde den Häusern an der Nordseite viel Licht und Privatsphäre nehmen und die Wohnqualität beeinträchtigen. Gerne können Sie sich selbst vor Ort überzeugen, wie gering der Abstand ist und welchen Unterschied eine Erhöhung der Außenwand ausmachen würde.</p> <p>Des Weiteren ist festzustellen, dass die Häuser der Koempelstraße westlich von uns tief geschnittene Häuser sind, meistens mit nur einem Vollgeschoss. Es ist jedoch üblich, dass zum Ortsrand hinausgehend die Bauhöhe abnimmt, nicht nur von Osten nach Westen sondern auch von Norden nach Süden. Dies war auch der ursprüngliche Gedanke des Bebauungsplans.</p> <p>Eine entsprechende Anfrage hat das Landratsamt Starnberg bestätigt. Wir können daher nicht verstehen, dass die Gemeinde erlauben will, die Wandhöhe der neuen Häuser zu erhöhen und behalten uns eine rechtliche Prüfung vor. Im Übrigen haben wir feststellen müssen, dass eine Verschiebung des Baufensters um 2 Meter nach Osten auf Parzelle 1 geplant ist. Auch hier denken wir, dass es nicht anständig bzw. unmoralisch ist, die Vorgaben zu ändern. Wenn dem Vorschlag stattgegeben wird, könnten die anderen Gebäude dem Beispiel folgen und das Baufenster auch um 2 Meter nach Osten verschoben werden? Wir finden es schlicht unanständig, sich nicht an bestehende Abmachungen zu halten.</p> <p>Wir möchten Sie aufgrund der obengenannten Gründe mit Nachdruck bitten, den rechtsverbindlichen B-Plan von 2007 zu respektieren und den Antrag auf Änderung abzulehnen.</p>	
--	--	--

Stand: 27.04.2018

R. Reiser/ H. Karl

Nach einer angeregten Diskussion wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, da noch technische Details bezüglich des Höhenprofils von neuer zu alter Bebauung geklärt werden muss.

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 78 "Wieling Ost Fl.Nrn 670, 954 und Umgriff";
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 5

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.12.2017 mit Frist zum 16.01.2018 insgesamt 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 12.12.2017 bis zum 16.01.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

6 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (16) Landratsamt Starnberg. Untere Naturschutzbehörde
- (17) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (18) Deutsche Telekom Netzproduktion
- (19) Energie Südbayern (ESB)
- (20) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (21) Vermessungsamt Starnberg

6 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (26) Staatliches Bauamt Weilheim
- (27) Regierung von Oberbayern
- (28) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (29) Regionaler Planungsverband
- (30) Gemeinde Tutzing
- (31) Gemeinde Pöcking

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

- (7) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (8) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (9) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (10) Abwasserverband Starnberger See
- (11) Bayernwerk AG
- (12) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (13) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 15.01.2018

	<p>1. Insbesondere angesichts der nicht unproblematischen Erschließungssituation wird die gemeindliche Entscheidung, einen Bebauungsplan anstelle einer Einbeziehungssatzung aufzustellen, begrüßt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass neben der noch fehlenden Rechtsprechung auch die bisher nur spärlich vorhandene Literatur zum beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen (z.B. Beck'scher Online-Kommentar zum BauGB, Spannowsky/Uechtritz, Rn. 4 zu § 13b) noch nicht abschließend beantwortet, ob die Festsetzung eines WA über §13b BauGB möglich ist oder ob auf dieser Grundlage nur ein WR ausgewiesen werden kann. Die Oberste Baubehörde geht in ihrem IMS vom 13.12.2017, Az. 1185-4082.30-002/17, von der Zulässigkeit von WR- und WA-Festsetzungen aus.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch auch die Frage, welche im WA zulässigen Nutzungen neben dem Wohnen vorliegend angedacht wären.</p> <p>2. Bei den Rechtsgrundlagen in der Präambel sollte hinsichtlich der einschlägigen Paragraphen des BauGB die Zahl „13“ durch „13a und 13b“ ersetzt werden.</p> <p>3. Festsetzung A. 6: An welcher Stelle auf Mitte der Erschließungsstraße genau zu messen ist, ist nach wie vor unklar - auf Höhe der Gebäudemitte? Wir bitten um Präzisierung, zumindest in der Begründung.</p> <p>Zudem ist nicht ersichtlich, in welchem Zusammenhang die Festsetzung mit den festgesetzten Höhenkoten nach A. 12 stehen soll.</p> <p>4. Festsetzung A. 10: Wir bitten, die Regelungen des Bebauungsplans auch optisch klar von reinen Erläuterungen („diese Flächen zählen nicht zum Bauland“) zu trennen.</p> <p>5. Festsetzung A. 17 ist wegen der neuen Regelung A. 7 verzichtbar. Oder soll sich die SD-Festsetzung nur auf</p>	<p>Zu 1.: Der Hinweis zum Bebauungsplan wird begrüßt. Dass das Planungsinstrument des § 13 b BauGB für Außenbereichsflächen noch neu ist, spricht für die Anwendung, da erkennbar für solche Fälle ein Bedarf auch in der Gemeinde Feldafing besteht. Im vorliegenden Fall sind im Bereich Wieling-Ost sicherlich in erster Linie Wohnbauvorhaben zu erwarten. Allerdings sollen auch aufgrund der Lage in einem Weiler geringe im WA nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2. und 3. BauNVO aufgeführte zulässige Nutzungen nicht von vornherein ausgeschlossen sein.</p> <p>Auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen könnten ausnahmsweise zugelassen werden, wobei aufgrund der eng begrenzten Bauräume weitere Regelungen städtebaulich nicht erforderlich erscheinen, da z.B. weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen real machbar sind.</p> <p>Zu 2.: In der Präambel wird noch redaktionell „13“ durch „13 a und 13 b“ ersetzt.</p> <p>Zu 3.: In Ziff. A.6 wird noch die Höheneinstellung redaktionell präzisiert mit <u>„in Gebäudemitte“</u>.</p> <p>Die Höhenkote in Ziff. A.12 legt die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens fest.</p> <p>Zu 4.: In Ziff. A.10 wird der folgende Text am Ende noch klargestellt: <i>„(Hinweis: Diese Flächen zählen zum Bauland!)“</i></p> <p>Zu 5.: Ziff. A.17 (Flachdächer sind unzulässig“ entfällt ersatzlos, da in Ziff. A.7 bereits Flachdächer festgesetzt sind.</p>
--	---	--

	<p>Hauptgebäude beziehen? Dies wäre dann ausdrücklich klarzustellen.</p> <p>6. Nachrichtliche Übernahmen B. 1 und B. 2: Hier wird noch auf die Einbeziehungssatzung anstatt auf den Bebauungsplan Bezug genommen.</p> <p>7. Die Ausführungen in der Begründung nehmen teilweise (z.B. bei Punkt 2.3) noch auf den früheren Klarstellungsbereich Bezug. Wir bitten um Aktualisierung, ebenso unter Punkt 3.6, der auf die Einbeziehungssatzung abstellt.</p> <p>8. Punkt 2.6 der Begründung, Zusammenfassung: Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan nach §13b BauGB unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen handelt, sind die Argumente Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden hier unseres Erachtens nicht zutreffend.</p> <p>9. Punkt 3.2 der Begründung: Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes wird ausdrücklich als grünordnerisches Ziel dargelegt. In diesem Falle sollten die entsprechenden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden.</p> <p>10. Punkt 4.2 der Begründung sollte nochmals überarbeitet und aktualisiert werden: Zu Beginn der Ausführungen wird noch die Versickerung als vorrangige Option der Niederschlagswasserbeseitigung genannt, später wird erläutert, dass von einer Versickerung abgesehen wird.</p> <p>11. Wir bitten noch zu prüfen, ob die Erschließungsproblematik auf dem Grundstück Fl. Nr. 732 in der Planung mit behandelt werden kann. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.</p>	<p>Zu 6.: In Ziff. B.1 und B.2 werden die Worte „Festlegungs- und Einbeziehungssatzung“ werden ersetzt durch das Wort „Bebauungsplan“.</p> <p>Zu 7.: In der Begründung werden z.B. bei Punkt 2.3 und 3.6 die „Klarstellungssatzung“ noch redaktionell ersetzt durch „Bebauungsplan“.</p> <p>Zu 8.: In der Begründung wird noch unter Punkt 2.6 der Bezug zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gestrichen, da es sich ja um die Inanspruchnahme erstmals besiedelter Außenbereichsflächen handelt, allerdings mit weitgehend vorhandener Erschließung (Straßenflächen).</p> <p>Zu 9.: Die wenigen ortsbildprägenden Bäume, die in der Planzeichnung bereits dargestellt sind, werden noch in der Legende aufgenommen.</p> <p>Zu 10.: Ziff. 4.2 der Begründung wird betreffend die Versickerung noch aktualisiert, da Vorermittlungen ergeben haben, dass eine Versickerung nicht möglich ist wegen des bindigen Untergrundes, aber auch der „Unterlieger“ in der ehem. Kiesgrube nördlich der geplanten Bebauung.</p> <p>Zu 11.: Die Erschließung Fl.Nr. 732 ist nicht Gegenstand des aufzustellenden Bebauungsplans. Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch nicht vorgebracht. Ggf. kann diese Problematik im Rahmen eines Fahrtrechts über Fl.Nr. 670 geregelt werden. Im Übrigen wird auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum sog. „Notwegerecht“ verwiesen.</p>
--	---	--

2. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz, Schreiben vom 15.01.2018

	Aus Gründen der Rechtsklarheit soll für	Die Hinweise der Unteren
--	---	--------------------------

<p>den Planbereich jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Art der Nutzung wird als WA festgesetzt. Dies bedeutet eine höhere Schutzwürdigkeit für das Plangebiet. Bisher wurde die Schutzwürdigkeit eines MD/MI angenommen, für das die Immissionsrichtwerte (IRW) 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (für Gewerbelärm) betragen. Für ein WA liegen die IRW um 5 dB(A) niedriger, also bei 55/40 dB(A) tags/nachts.</p> <p><u>Gewerbelärm:</u> Bei der Berechnung der Emissionskontingente des Gewerbegebietes im Umgriff des BP Nr. 63 wurden vom Ingenieurbüro Müller-BBM in der schalltechnischen Untersuchung vom 06.03.2012 (Bericht-Nr. M91 072/1) die Immissionsrichtwerte für die benachbarte Bebauung pauschal um 10 dB(A) reduziert, um TA Lärmkonform mögliche Vorbelastungen sowie auch eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Durch diese Reduzierung ist es jetzt möglich, dass auch die um 5 dB(A) niedrigeren IRW für ein WA problemlos eingehalten werden können. Als Immissionsort im vorliegenden Plangebiet wurde von Müller-BBM nur das bestehende Gebäude auf Fl. Nr. 957 angesetzt. Um die gesamte geplante Bebauung am südlichen Ortsrand zu berücksichtigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung von EM Plan (Projekt-Nr. 2017 1013 vom Juni 2017) erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an allen geplanten Bauvorhaben die Immissionsrichtwerte für MD/MI durch die Emissionen vom Gewerbegebiet und vom Parkplatz auf Fl. Nr. 668 eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Die Höhe der Unterschreitungen liegt tags zwischen 7,2 und 10,2 dB(A) und nachts zwischen 4,7 und 9,3 dB(A). Bei Ansatz der erhöhten Schutzwürdigkeit eines WA können also auch die IRW für WA eingehalten werden, mit Ausnahme eines einzigen Immissionsortes (Fl. Nr. 954/2). Hier liegt für die Nachtzeit eine geringfügige rechnerische Überschreitung des IRW von 0,3 dB(A) vor. Aufgrund der Geringfügigkeit kann diese Überschreitung toleriert werden.</p>	<p>Immissionsschutzbehörde werden begrüßt und noch in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Festsetzung des WA (bzw. alternativ WR) ist städtebaulich erforderlich, da erstens eine Nutzungsart festzusetzen ist, und zweitens ein Dorfgebiet erkennbar nicht erforderlich wäre, da ja keine landwirtschaftlichen Betriebe verwirklicht werden können.</p> <p>Festzuhalten ist, dass der geplanten Bebauung mit den wenigen Wohngebäuden keine nennenswerten Hindernisse des Immissionsschutzes entgegenstehen.</p>
---	---

<p>Eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erscheint nicht notwendig, da sich an den Emissionsansätzen nichts ändert und die Einhaltung der IRW für WA ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gesichert ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Spielraum für die möglichen Emissionskontingente eines weiteren Gewerbegebietes durch die höhere Schutzwürdigkeit der Immissionsorte verringert.</p> <p>Allerdings zeigt die schalltechnische Untersuchung zur Fa. Packsys, dass an den relevanten Immissionsorten die zulässigen Immissionskontingente deutlich unterschritten werden (tags um über 15 dB(A) und nachts um ca. 4 dB(A)). Daher ist davon auszugehen, dass auch bei deutlich niedrigeren Emissionskontingenten eine Erweiterung der Gewerbenutzung möglich sein wird.</p> <p><u>Verkehrslärm:</u></p> <p>Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (59/49 dB(A)), die als Maßstab für schädliche Umwelteinwirkungen angesehen werden, sicher eingehalten werden können. Aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerten Gebäude ist auch von einer Einhaltung der in der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) auszugehen. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>In der Begründung werden Ausschnitte aus dem Gutachten von EM Plan zitiert. Die darin genannte Einhaltung der Immissionsrichtwerte bezieht sich auf die damaligen Vorgaben, nämlich die IRW eines MD/MI. Insofern ist der Text im Hinblick auf die jetzige WA-Ausweisung missverständlich. Es wird gebeten, dies kenntlich zu machen. Dies gilt auch für die Tabelle auf S. 12, in der die IRW 60/45 für MD/MI explizit genannt sind.</p>	<p>Zur Begründung: In Ziff. 2.6 Immissionsschutz wird auf Seite 11 ausdrücklich auf den Wechsel des Planungsinstruments Einbeziehungssatzung >>> Bebauungsplan hingewiesen und damit verbunden auch auf den Wechsel der Gebietskategorie MD >>> WA mit den um 5 dB reduzierten Werten im WA von 55 / 40 dB(A).</p>
--	--

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Frau Meder vom 15.12.2017

	<p>Zur oben genannten Einbeziehungssatzung haben wir als Träger öffentlicher Belange am 23.08.2016 sowie am 22.08.2017 Stellung bezogen. Im Rahmen dieser Stellungnahmen wurden Einwendungen gegen die aus unserer Sicht damals ungeklärte Niederschlagswasserbeseitigung und gegen das Inanspruchnehmen von Rückhalteraum durch ein Gebäude erhoben. Im Fall der Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Aussage aus der Stellungnahme vom 22.08.2017.</p> <p>Das Inanspruchnehmen von Rückhalteflächen ist in § 77 WHG geregelt. Hieraus ist zu entnehmen, dass Rückhalteflächen nur dann in Anspruch genommen werden dürfen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem Funktionserhalt der Rückhaltefläche entgegenstehen. Die Begründung durch die Gemeinde, weshalb gerade diese Fläche überbaut werden muss, steht weiterhin aus. Die Gemeinde gibt die Höhe des ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 auf dem Flurstück 954/2 mit 649,56 m üNN an, und damit rund 1,7 m unter der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 651,20 m üNN und somit außerhalb des Gefährdungsbereich eines HQ100. Die Aufnahme eines Hinweises auf ebenfalls hochwasserangepasste Kellerfenster- und Lichtschachthöhen über der Höhenkote des HQ 100 wird empfohlen.</p> <p>Der Hinweis auf §76 (3) WHG unter B.3 zielt augenscheinlich auf § 78 (3) WHG ab und sollte abgeändert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 23.08.2016 wurde damals bereits beschlussmäßig behandelt. Vom 22.08.2017 liegt keine Stellungnahme vor.</p> <p>Betreffend die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf das geänderte Konzept mit einem neuen Regenkanal und die hierzu geänderte Begründung Seite 16. f. hingewiesen.</p> <p>Die Inanspruchnahme von geringen Außenbereichsflächen ist städtebaulich noch vertretbar und auch erforderlich zur Schaffung von Baurecht und der bekannten Wohnungsnachfrage. Die Bauzeile rundet den Ortsrand von Wieling nach Süden schlüssig ab, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und hat bereits eine Zuwegung.</p> <p>Die durch das Büro OSS ermittelten Überschwemmungsgrenzen 449,56 m üNN tangieren die vorliegenden Bauflächen nur untergeordnet nur bei dem westlichen Einzelgrundstück.</p> <p>In der Satzung wird redaktionell noch folgender Text ergänzt: „Bei allen Neubauten ist zur Schadensvermeidung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB darauf zu achten, dass hochwasserangepasste Kellerfenster- und Lichtschachthöhen über der Höhenkote des HQ 100 ausgeführt werden.“</p> <p>Der Hinweis auf §76 (3) WHG unter B.3 zielt auf § 78 (3) WHG ab und wird noch abgeändert.</p>
--	--	--

4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Frau Große vom 12.01.2018

	<p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 11.08.2016 mitgeteilt, gilt das Vorhaben zum Bebauungsplan Nr. 78, Wieling Ost, von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung als entwässerungstechnisch gesichert. Bezüglich Niederschlagswasser wurden unsere Anmerkungen vom</p>	<p>Auch auf Anregung des WWA Weilheim, werden die in der Begründung noch enthaltenden Passagen zur vorrangigen Versickerung von Niederschlagswasser gestrichen, da zum einen der Untergrund hierfür nicht geeignet ist, zum anderen aufgrund der ehem. Kiesgrube und der dort vorhandenen tiefer gelegenen Bebauung</p>
--	---	---

	<p>11.06.2016 zwar wortwörtlich in der erneuten Auslegung mit aufgenommen, aber eine Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung, wie von uns gefordert, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Es wird im Kapitel 4.2. empfohlen, Sickersuche durchzuführen, aber im selben Unterpunkt darauf hingewiesen, dass es sich im Plangebiet um Überschwemmungsgebiet handelt, also eine Versickerung nicht möglich ist.</p> <p>Die Anmerkung vom Wasserwirtschaftsamt, eine alternative Entsorgung zu suchen, wird durch die Beschreibung, einen Niederschlagswasserkanal in Richtung Wielinger Bach zu verlegen, aufgenommen. Planung und Bau müssen entgegen der Beschreibung allerdings vom Abwasserverband Starnberger See durchgeführt werden. Wir bitten deshalb in Abstimmung mit uns, dem Abwasserverband Starnberger See die Niederschlagswasserbeseitigung zu klären, damit die Maßnahmen rechtzeitig in unsere laufenden Planungen mit aufgenommen werden können.</p> <p>Von Seiten der Niederschlagswasserbeseitigung gilt das Vorhaben auf Basis der eingereichten Unterlagen nach wie vor als entwässerungstechnisch nicht gesichert.</p>	<p>eine Versickerung grundsätzlich für die Unterlieger problematisch wäre.</p> <p>Im Übrigen wird auf das in der Begründung nach der letzten Auslegung ergänzte Niederschlagswasserkonzept mit Erstellung eines neuen Regenwasserkanals mit indirektem Anschluss an den Wielinger Bach verwiesen. Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung wird hierzu auch eine Planung von einem Ingenieurbüro erstellt, die mit dem Abwasserverband Starnberger See abgestimmt wird.</p> <p>Damit kann beim Vorhaben Bebauungsplan im Bereich „Wieling-Ost“ auch von der gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden.</p>
--	--	--

5. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 16.01.2018

	<p>Zur Stellungnahme vom 12.09.2017 haben wir keine neuen Anmerkungen, diese hat weiterhin Bestand.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits nach der letzten Auslegung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Bayernwerk AG wird bei den anstehenden Sparten Gesprächen frühzeitig beteiligt.</p>
--	---	---

6. Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben Herr Pain vom 12.01.2018

	<p>Grundsätzlich verweisen wir hier auf unsere Stellungnahme vom 15.06.2017.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits nach der letzten Auslegung in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

	Die Zufahrt zu den Fl.Nr. 954/2 und 954 ist in der Fahrbahnbreite knapp bemessen. Hier ist darauf zu achten das die Zufahrt ständig frei zugänglich ist ggf. mittels Halteverbots entlang der Stichstraße.	Betreffend die Erschließung wurde damals eine Wendeanlage mit mind. 18 m Durchmesser gem. Bild 57, RAS 06, eingeplant. Straßenrechtliche Anordnungen werden nach Ausbau der Erschließungsstraße gesondert getroffen.
--	--	---

7. Abfallwirtschaftsverband Starnberg; Schreiben Herr Dr. Gantner vom 22.12.2017

	Mit den abfallwirtschaftlichen Hinweisen die bereits in der Begründung unter Punkt 4.1 und in den Hinweisen unter 18. in der Satzung des Bebauungsplanes enthalten sind, sind die Belange des AWISTA ausreichend berücksichtigt: <i>„Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen die Müllgefäße am Tage der Abholung nach den Weisungen des Abfallwirtschaftsverband Starnberg an der nächstgelegenen mit Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitgestellt werden. „Bei der festgesetzten Stickerschließung der Anwesen und ohne Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge müssen die Abfälle am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.“</i>	Der Hinweis, dass mit den abfallwirtschaftlichen Hinweisen in Begründung und Satzung die Belange des AWISTA ausreichend berücksichtigt sind, wird begrüßt.
--	--	--

Stand: 27.04.2018

R. Reiser/ H. Karl

In der anschließenden Diskussion wurde darüber beraten, dass in dem Baugebiet keine Baukörper mit Flachdächern gewünscht sind. Es wurde deshalb angeregt die Ziffer A 17 in den Festsetzungen zu streichen, da in Ziffer 7 die Auflage bezüglich der Dachform enthalten ist.

Beschluss:

Beschluss 1:

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt in den Festsetzungen die Ziffer A 17 zu streichen.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost“, Gemarkung Feldafing. Feldafing einschließlich Begründung in der Fassung vom 30.11.2017, redaktionell ergänzt am 08.05.2018 (=Tag der Sitzung), sowie redaktionelle Einarbeitung des oben gefassten Beschluss.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 3: *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 Erlass des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 30.11.2017, redaktionell ergänzt am 08.05.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorheriger Abschluss des Erschließungsvertrages und vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „westlich der Pöckinger Straße“ und ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die Antragssteller planen, im Erd- und im Kellergeschoss des Anwesens Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12 einen Wintergartens an der Ostseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Die Abmessungen betragen 5,60 m x 5,00 m. Da das Kellergeschoss an der Ostseite freigestellt ist und der Wintergarten über zwei Etagen errichtet werden soll, beträgt die Wandhöhe 5,03 m.

Durch den Wintergarten wird die Baugrenze um 13,26 m² überbaut, wobei 5,86 m² bereits Bestand sind. Trotz der Überschreitung wird die festgesetzte GFZ von 0,20 eingehalten.

Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung erforderlich. In dem Geltungsbereich des Bauungsplanes wurden bereits Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze erteilt, u.a. bei dem Grundstück am Buchenwald 19, Fl.Nr. 608/4.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze, vorbehaltlich der Einhaltung der festgelegten GFZ.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzingter Straße 2, Fl.Nr. 115

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 115 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 17.10.2017 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe an der Nordseite des Haupthauses des Hotels Kaiserin Elisabeth erteilt.

Zudem ist eine weitere Fluchttreppe an der Westseite des Haupthauses als zweiter baulicher Rettungsweg geplant, der derzeit durch eine temporäre Treppenanalge sichergestellt ist. Im Zuge der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Hotels wird die temporäre Treppe gegen eine stationäre Treppenanalge ausgetauscht.

Das Landratsamt Sarnberg wollte die Treppenanlage an der Westseite noch in der Genehmigung enthalten sehen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses zum Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten; Alpspitzstraße 8, Fl.Nr. 470/6

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 470/6 befindet sich im Geltungsbereich eines Baulinienplans aus dem Jahre 1955, bezogen auf das Gebiet zwischen Wielinger Straße Ost, Alpspitzstraße Süd, Wettersteinstraße West, und Zugspitzstraße. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Laut den Ursprungsplänen aus dem Jahr 1973 wurde das Wohngebäude als Einfamilienhaus genehmigt. Das Untergeschoss war als Keller geplant und das Dachgeschoss als Speicher. Jedoch wurden das Dachgeschoss und der südöstliche Teil des Kellers als Wohnung ausgebaut. Zur Wohnung im Untergeschoss gelangt man über eine Außentreppe an der Südostseite. Die Grundfläche hat sich durch den Ausbau nicht verändert. Der Eigentümer des Grundstücks möchte die Änderung nachträglich legalisieren lassen.

Für das Wohnhaus mit drei Wohneinheiten ist für jede Wohneinheit je ein PKW-Stellplatz erforderlich. Die drei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung vom Einfamilienhaus zum Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten.

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	0

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

Dienstoffahrrad:

Der 1. Bürgermeister Herr Sontheim gibt bekannt, dass die Verwaltung ein E-Bike als Dienstoffahrrad sich angeschafft hat.

Straßenbeleuchtung:

Der 1. Bürgermeister Herr Sontheim bittet die Gemeinderäte sich den Pilz mit Opalglas in der Jahnstraße/Ecke Enzianstraße anzusehen, da der Pilz auf ein mattes Milchglas umgerüstet wurde.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim