



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 03.12.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:49 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Markus Niebler

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Ab Top 2

Gerber, Maximiliane 3. Bürgermeisterin

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungs- und ggf. Satzungsbeschluss
3. Tekturantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garagenbauten - Fl.Nr: 417/1 und 417/13 - Koempelstraße 27
4. Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung / Erweiterung eines Einfamilienhauses - Possenhofener Str. 37 - Fl.Nr. 144/2 - Ersetzungsanhörung vom LRA Starnberg 25.10.2024
5. Antrag auf Vorbescheid: Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand - Fl.Nr. 217/10 - Trendlstraße 15
6. Versetzung der Ampelhaltelinie in der Traubinger Straße
7. Absolute Halteverbote im Dr.-Appelhans-Weg und Schluchtweg
8. Bekanntgaben / Sonstiges



- (6) Gemeinde Tutzing
- (7) Gemeinde Pöcking
- (8) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (9) Eisenbahn Bundesamt Außenstelle Nürnberg
- (10) Vodafone
- (11) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (12) Abwasserverband Starnberger See
- (13) Deutsche Telekom Technik
- (14) Regionaler Planungsverband München

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

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (3) Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht-
- (4) BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- (5) Bayernwerk Netz GmbH
- (6) Wasserversorgung-gKU
- (7) Awista Starnberg

**Private Bedenken, Anregungen und Hinweise:**

- (1) Eigentümer Zugspitzstraße 1

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

**1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-, Schreiben v. 27.06.2024**

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | <b>Zu Festsetzung B 2.2</b><br><br>Wir dürfen auf § 14 Abs. 1 a BauNVO aufmerksam machen. Falls Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, wäre ggf. auch § 14 Abs. 1 a BauNVO in die Festsetzung mit aufzunehmen.  | Zu 1.<br>Die bisherige Formulierung der Festsetzung zielt bereits auf den (neu eingeführten) Abs.1a (Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen) ab, die Festsetzung wird daher entsprechend redaktionell angepasst.   |
| 2. | <b>Nutzungsschablone</b><br><br>Die Nutzungsschablone stellt keine Festsetzung dar und ist deshalb in die Hinweise zu verschieben.   | Zu 2.<br><br>Die Nutzungsschablone dient dazu, die getroffenen Festsetzungen bauraumbezogen zuzuordnen. Es ist unschädlich, dies im Rahmen der Festsetzung aufzuführen.   |
| 3. | <b>Zu Festsetzung B 3.1 Grundfläche</b><br><br>Die Festsetzung ist unzulässig. Die Grundfläche bezieht sich gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO immer auf die Grundstücksfläche. Vorliegend sind mehrere GR-Werte dem gleichen Grundstück zugeordnet. Eine Zuordnung der GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist aktuelle nicht möglich und die Festsetzung folglich zu unbestimmt. Im Weiteren ist der Bezug der GR auf den Bauraum unzulässig. | Zu 3.<br><br>Die Festsetzung einer Grundfläche im jeweiligen Bauraum ist nach der Rechtsprechung zulässig. Maßstab für die Überschreitungsregelung ist das Baugrundstück zum Zeitpunkt der Bebauung. Unabhängig davon ist die Überschreitungsregelung absolut – bezogen auf die festgesetzte GR – festgesetzt, sodass insoweit auch keine Vollzugsschwierigkeiten bei der Bestimmung der Überschreitungsregelung bestehen.<br>Eine Grundstücksteilung z.B. für einzelne Doppelhaus- |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <p>4.</p> | <p><b>Zu Festsetzung B 3.2</b></p> <p>Wir empfehlen die Abgrabungen / Aufschüttungen unter Festsetzung 10 im Anschluss an die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen aufzuführen, da durch diese die tatsächliche Höhenentwicklung verändert wird.</p>   | <p>hälften ist nicht geplant.</p> <p>Die FS 3.1. bleibt unverändert.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Die tatsächliche Höhenentwicklung (Fassadenhöhe in der Ansicht) ist durch den Anschluss des Geländes an die Gebäudefassaden bestimmt (FS 3.2.3). Diese Festsetzung ist aus den angeführten Gründen unter „Höhe baulicher Anlagen“ aufgenommen.</p> <p>Die FS zur Höhe und Gelände bleiben unverändert.</p>  |
| <p>5.</p> | <p><b>Zu Festsetzung B 5.2</b></p> <p>Wir dürfen darauf hinweisen, dass bei einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB kein Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO zulässig ist. Darüber hinaus ist diese Ausnahme zwingend zu begründen. Soll diese Festsetzung die Regel darstellen, ist eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB unzulässig. Wir empfehlen dann, eine eigene Baugrenze für Terrassen und Balkone zu definieren. Gleichzeitig dürfen wir darauf hinweisen, dass die untergeordneten Bauteile (z.B. untergeordnete Balkone) u.E. bereits von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO umfasst sind.</p>  | <p>Zu 5.</p> <p>Der Umstand, dass für den Fall der Anordnung der Terrassen außerhalb der Baugrenzen ein Freistellungsverfahren nicht möglich ist, ist der Gemeinde bekannt.</p> <p>Eine regelhafte Festsetzung ist nicht vorgesehen. Terrassen und Balkone sollen nicht von vornherein über die gesamte Länge der festgesetzten Zone gemäß 5.2 entstehen. An der Festsetzung einer Ausnahme wird daher festgehalten. Das Maß zulässiger Überschreitung geht über die Regelung des §§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO hinaus, sodass auch insoweit die Festsetzung nicht entbehrlich ist.</p> <p>Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p>  |
| <p>6.</p> | <p><b>Zu Festsetzung 6.1</b></p> <p>Vorliegend wird bereits per Gesetz ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (Festsetzung von Bauräumen in Kombination mit WH) zugelassen. Die Festsetzung 6.1 ist folglich nicht erforderlich.</p> <p>Da die Gemeinde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geringere Abstandsflächentiefen als in ihrer Satzung vorgesehen anordnen will, empfehlen wir dringend den Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich der gemeindlichen Abstandsflächensatzung herauszunehmen und somit die Abstandsflächen nach der BayBO zuzulassen. Jedenfalls müsste der planerische Wille in der Begründung dargelegt werden. U.E. kann schwer begründet werden, dass aus Gründen des Wohnfriedens und der Ortsgestaltung die Abstandsflächen größer als das gesetzliche Maß sein soll und gleichzeitig die Abstandsflächen an den vorgeschlagenen Stellen wieder reduziert werden können. Darüber hinaus weisen wir darauf hin,</p> | <p>Zu 6.</p> <p>Die Gemeinde will erreichen, dass die Tiefe der Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken entsprechend der gemeindlichen Satzung eingehalten werden müssen. Lediglich zwischen den neuen Gebäuden sollen zu Gunsten einer Wirkung als Ensemble (Gruppierung der Gebäude) engere Abstände zugelassen werden. Auch eine Regelung nach Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO setzt eine konkrete Regelung voraus und ist nicht automatisch mit der Festsetzung einer Baugrenze und einer Wandhöhe erfolgt (anders als nach alter Fassung der Bayerischen Bauordnung).</p> <p>Es sollen also nur an den markierten Gebäudefassaden engere Abstände zugelassen werden und nicht generell die Abstandsflächentiefe über die Baugrenzen und WH geregelt werden.</p> <p>Damit sollte der Bereich auch nicht aus der Satzung herausgenommen werden.</p> |

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| <p>7.</p>           | <p><b>Zu Festsetzung B 8.2.3</b></p> <p>dass die Fassaden innerhalb der enggestellten Gebäude aufwendige brandschutztechnische Anforderungen erfüllen müssen.</p> <p>Diese Festsetzung kann im Vollzug des Bebauungsplans nicht überprüft werden. Wir empfehlen deshalb diese Festsetzung insoweit zu konkretisieren, dass diese überprüfbar ist oder diese alternativ zu streichen.</p>   | <p>Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p> <p>Zu 7.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Festsetzung fest. Im Rahmen des Bauantrags ist die konstruktive Gestaltung im Hinblick auf das Ziel der Festsetzung zu erläutern. Insoweit ist die Festsetzung auch ausreichend bestimmt. Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p>   |
| <p>8.</p> <p>9.</p> | <p><b>Zu Festsetzung B 8.4.1</b></p> <p>Wir dürfen darauf hinweisen, dass für den Nachweis der acht Stellplätze auf dem Teilbereich A für die Bauvorhaben des Teilbereichs B zwingend eine entsprechende Dienstbarkeit (Stellplatzsicherung) erforderlich ist. Des Weiteren ist die Festsetzung aktuell nicht klar formuliert. Sind alle Stellplätze nachzuweisen, auch wenn beispielsweise in Teilbereich A nur ein Wohngebäude verwirklicht wird? Müssen im Teilbereich B auch die Stellplätze für den Teilbereich A verwirklicht werden, wenn auf Teilbereich A kein Wohngebäude errichtet wird? Wir bitten deshalb diese Festsetzung umzuformulieren.</p> <p><b>Zu Festsetzung B 9.5 und B 9.6</b></p> <p>Diese Festsetzungen sind teilweise zu unkonkret (Farbtöne) bzw. führen im Vollzug des Bebauungsplans zu einem unverhältnismäßigen Aufwand für die Verwaltung (Berechnung der Fassadenflächen). Wir bitten deshalb um</p> | <p>Zu 8.</p> <p>Es ist richtig, dass eine Stellplatzzuordnung außerhalb des Baugrundstücks rechtlich zugunsten des Freistaats zu sichern ist. Dies ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.</p> <p>Die Gemeinde geht von einer Bebauung der Gebäude in einem Zug aus. Die Planung sieht ein zusammenhängendes Gesamtkonzept vor, so dass die erforderlichen Stellplätze auch verwirklicht werden müssen, wenn nur Teile gebaut werden. Sollten z.B. im TB B zunächst nur 2 Gebäude gebaut werden und die anderen später, so wäre es vermutlich nicht möglich, eine Tiefgarage im TB A nachträglich zu erweitern. Es handelt sich um einen funktionalen Zusammenhang.</p> <p>Eine Umformulierung für den Fall, dass nur einzelne Gebäude gebaut werden, scheint schwierig und würde die FS verkomplizieren (z.B. die Festsetzung von St/qm Wohnfläche erfordern)</p> <p>Zum Nachweis der Stellplätze gilt folgendes: Im Teilbereich (TB) B dürfen die 8 Wohneinheiten (WE) nur realisiert werden, wenn 8 weitere Stellplätze im TB A nachgewiesen sind, die zusätzlich zu den für den TB A erforderlichen Stellplätzen nutzbar sind. Im TB B dürften 4 WE realisiert werden, ohne dass im TB A weitere Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Im TB A müssen die 8 Stellplätze für den TB B „als Vorrat“ für den TB B von Anfang an hergestellt werden, da diese sonst nachträglich nicht mehr zu errichten bzw. nachzuweisen sind. Dies wird in der Begründung erläutert.</p> <p>Die Festsetzung 8.4.1 bleibt unverändert.</p> <p>Zu 9.</p> <p>Die gestalterischen Vorgaben sind wichtig, um die Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Die Gemeinde sieht die Festsetzungen als ausreichend bestimmt an.</p> |

|            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>10.</b> | <p>Streichung dieser Festsetzungen.</p> <p><b>Zu Festsetzung B 9.4</b></p> <p>Wie soll mit Satz 2 im Genehmigungsverfahren umgegangen werden? Darf der Gegengiebel auch (wieder) neu errichtet werden?</p> | <p>Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p> <p>Zu10.</p> <p>Gedacht war, dass der genehmigte Bestand weiter genutzt und z.B. saniert oder innen umgebaut werden kann, und er daher über die Festsetzungen abgedeckt sein sollte (sonst wäre gar keine Veränderung mehr zulässig).</p> <p>Im Fall eines kompletten Neubaus oder für den Fall einer grundlegenden Veränderung der Dachkonstruktion (nicht nur eine Dämmung) sollten die neuen Bestimmungen gelten.</p> |
|------------|--|---|

## 2. Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-, Schreiben v. 03.06.2024

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p> | <p>Im Rahmen der Hochbauplanung zur künftigen Bebauung wurde der Brandschutz durch ein Fachbüro untersucht. Im Hinblick auf das das genannte Arbeitsblatt W405 und die überwiegende Bauart wird ein Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden empfohlen.</p> <p>Nach Angaben der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gku liegt mit der Erneuerung der Hauptversorgungsanlage in der anliegenden Straße nun eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h an.</p> |
|--|---|

## 3. Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht-, Schreiben v. 05.04.2023

|  |   |
|--|---|
| <p>Wir bitten, in der Satzung den Hinweis zum Bodenschutz unter D 9.1.1 wie folgt abzuändern:</p> <p>Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz- vorzulegen.</p> | <p>Der Hinweis wird entsprechend angepasst.</p> |
|--|---|

## 4. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben v. 01.07.2024

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <p>1.</p> | <p>Es handelt sich um ein in Relation zur Gesamtgröße Feldafings überaus großes und sehr verdichtetes Baugebiet in bisher grüner Ortsrandlage, angrenzend an das LSG und FFH-Gebiet. In der Überarbeitung und Änderung wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 14 auf 30 WE um mehr als das Doppelte erhöht. Es wird deshalb dringend angehalten, den Einwohnerzuwachs und die von der Gemeinde bereit zu stellenden Infrastrukturmaßnahmen mit Folgekosten zu bilanzieren (Kinderkrippe, Kindergarten, Schule, Verkehr, Friedhof, ÖPNV). Die Berechnungen sind in den Festsetzungen bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan zu verankern. Außerdem muss der Behauptung, dass nur mit einem geringen erhöhten Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden Emissionen zu rechnen ist, widersprochen werden. Denn die geplanten 56 Stellplätze bedeuten im Normalfall auch ebenso viele Fahrzeuge – und die erzeugen eine Verkehrsbelastung. Wir befürworten ein Car Sharing und Fahrradabstellplätze, um diese Belastung zu reduzieren.</p> | <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die neue Ausweisung in diesem Bereich zusätzlichen Verkehr und zusätzliche Folgekosten hervorgerufen wird. Es handelt sich dabei allerdings auch nicht um ein so großes Baugebiet, dass über einen städtebaulichen Vertrag Folgekosten auf den Vorhabenträger umgelegt werden könnten. Eine Folgekostenberechnung sieht die Gemeinde daher als entbehrlich an. Ihr ist aber bewusst, dass diese Baugebietsausweisungen entsprechende Auswirkungen haben wird. Eine Berücksichtigung derartiger Berechnung in Festsetzungen des Bebauungsplans wäre ohnehin nicht möglich.</p> <p>Um den Sachverhalt zu klären und die verschiedenen Belange abzuwägen, wurden zum Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Emissionen fachliche Stellungnahmen eingeholt.</p> <p>Durch das Büro INGEVOST wurden die aus dem neu geplanten Gebiet resultierenden Verkehrsmengen errechnet. (Stellungnahme vom 12.09.2024)</p> <p>Auf dieser Grundlage wurde durch das Büro MBBM (Stellungnahme vom 04.11.2024) die damit verbundene Erhöhung der Verkehrsgeräusche ermittelt. Im Ergebnis sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da ausgeschlossen werden kann, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend übertroffen werden und gleichzeitig die Pegelzunahme (aufgerundet) mindestens 3 dB beträgt (Auslösekriterien für erforderliche Schallschutzmaßnahmen).</p> <p>Da die Straße derzeit erneuert wird und noch nicht abschließend festgelegt wurde, welcher Belag in Zukunft aufgebracht wird, wurde entsprechend den geltenden Regelungen der ungünstige Fall eines „nicht geriffelten Gussasphalts“ angesetzt. Es wird aus Schalltechnischer Sicht empfohlen, künftig bestimmte Beläge zu verwenden, die sich geräuschreduzierend gegenüber der o.g. Annahme (Gussasphalt) auswirken. Damit kann die rechnerische Verschlechterung der schalltechnischen Situation durch den Zusatzverkehr des Bebauungsplans mehr als kompensiert werden.</p> <p>Daneben ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass auch das bestehende Baurecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit 14 zulässigen Wohneinheiten Verkehrsgeräusche auslösen würde und damit das Saldo zwischen dem bestehenden und neuen Baurecht zu betrachten wäre.</p> <p>In der Betrachtung dieser Grundlagen und hinsichtlich der Abwägung der Belange des Schaffens von Wohnraum und der Belange der bestehenden Nachbarschaft hält die Gemeinde an der Planung fest.</p> |
| <p>2.</p> | <p>Tiefgarage in Punkt 8.2 bzw. 11.5 der Festsetzungen: Da Bäume auf der Tiefgarage vorgesehen sind, ist für eine dauerhafte Bestandsbegrünung eine Aufständering von 1,20 m Oberboden je Baum festzusetzen.</p>   | <p>Zu 2.</p> <p>Es sind lediglich 3 Bäume vorgesehen, die auf der Tiefgarage zu liegen kommen. Für die konkrete Ausgestaltung der Pflanzfläche / Wurzelraum sowie für die gesamte Gestaltung des Wohnhofes soll ein Planungs-</p>   |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <p>3.</p> | <p>Private Begrünung: Kies- und Schottergärten sind aus Gründen des Kleinklimas, des Wasserhaushalts und des Artenschutzes zu verbieten.</p>   | <p>spielraum gelassen werden. (Siehe auch letzte Abwägung).</p> <p>Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Für die Teilbereiche wurden Mindestanteile festgelegt, die begrünt werden müssen. Hierbei wurden nur die Flächen ausgenommen, die für die Erschließung oder Terrassen notwendig sind. In der FS 11.6 ist klargestellt, dass Schotterungen, geschotterte Steingärten etc. keine Begrünung darstellen.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> |
| <p>4.</p> | <p>Die Schutzmaßnahmen für die wertgebenden Biotope im Zentrum und die Standorte des Knabenkrautes sind zu konkretisieren, z.B. Schutz vor Befahren und Ablagerung durch fest installierte Bauzäune.</p> | <p>Zu 4.</p> <p>In FS 11.2 ist festgesetzt, dass die komplette Fläche vor Beginn jeglicher Arbeiten mit ortsfesten Bauzäunen einzuzäunen ist. Diese FS wird als ausreichend konkret angesehen.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p>  |

**5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben v. 25.06.2024**

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Im überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzbereich 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>Unter 3.2 der Hinweise ist dargelegt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen und dass die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten sind.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt</p> |
|--|---|---|

**6. Wasserversorgung - gKU, Schreiben v. 04.06.2024**

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Wir bitten wie immer zu beachten, dass eine Wasserleitung nicht überbaut werden darf., auch nicht mit Bäumen und größeren Sträuchern.</p> | <p>Unter 3.2 der Hinweise ist dargelegt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen und dass die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten sind.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt</p> |
|--|--|---|

**7. Awista Starnberg, Schreiben v. 03.07.2024**

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss</p> | <p>Unter 2.1 der Hinweise wird auf das Abfallkonzept des Landkreises hingewiesen.</p> <p>Unter 11.2 der Festsetzungen werden explizit Flächen entlang der Verkehrsflächen zur Aufstellung von Müll-</p> |
|--|--|---|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).. | tonnen oder -containern am Abholtag zugelassen.<br><br>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. |
|--|---|---|

**Von folgenden Privaten wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht**

**1. Eigentümer Zugspitzstraße 1, Schreiben vom 03.07.2024**

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | <p>Der Planentwurf sieht im Vergleich zur aktuell geltenden ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans im Hinblick auf das zulässige Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche eine erheblich verdichtete Bebauung vor. Es sollen westlich und östlich des privaten Wegs nunmehr jeweils ein Baufenster mehr als im ursprünglichen Plan festgesetzt werden.</p> <p>Insbesondere soll die zulässige Grundfläche innerhalb der einzelnen Bauräume dramatisch erhöht werden. Im Bereich westlich der privaten Verkehrsfläche soll die zulässige Grundfläche teils um knapp 25 % steigen. Im Bereich östlich der privaten Verkehrsfläche war im ursprünglichen Plan Bauräume mit Grundflächenfestsetzungen von 150 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nunmehr sollen in den größeren beiden Baufenstern östlich der privaten Verkehrsfläche sogar 280 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung der zulässigen Grundfläche im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung, unbeschadet der Tatsache, dass in diesem Bereich nunmehr zudem ein Bauraum mehr als in der ursprünglichen Planfassung vorgesehen ist (s.o.).</p> <p>Diese verdichtete Bebauung sprengt den durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen. Das angrenzende Quartier weist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Die Baukörper weisen, wie auch anhand des Lageplans ersichtlich, eine im Vergleich zur jeweiligen Grundstücksgröße deutlich geringere Größe auf. Die nunmehr geplante, verdichtete Bebauung stellt sich aus diesem Grund als Fremdkörper in der Umgebung dar.</p> <p>Um ein Kippen der Struktur des vorhandenen Gebiets hin zu einem Gebiet mit der Prägung verdichteter Wohnbebauung zu verhindern, sind die zulässigen Grundflächen deutlich zu reduzieren und auch die Anzahl der Bauräume wieder auf das Maß des ursprünglichen Bebauungsplans zurückzuführen.</p> | <p>Zu 1.:</p> <p>Das Maß der Nutzung wird durch die vorliegende Bauleitplanung bewusst angehoben, um die vorhandene Fläche entsprechend einer flächensparenden Bauweise zu nutzen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen (Teile davon als geförderter Wohnraum). Mit dem neuen Konzept kann gleichzeitig ein Teil des Biotops erhalten werden und durch die Gruppierung der Baukörper eine Zäsur mit Blick auf die nördlich liegende Landschaft erreicht werden.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass sich mit der neuen Planung ein Nebeneinander von sich unterscheidenden städtebaulichen Strukturen ergeben wird und sich auf Grund der zu erwartenden höheren Bewohnerzahl Auswirkungen auf die Umgebung und die Gemeinde ergeben werden. Die Auswirkungen wurden betrachtet und z.T. gutachterlich untersucht und werden im Ergebnis als vertretbar angesehen. Die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen sichern eine qualitätvolle Einbindung in die Umgebung. Die nunmehr 2-geschossige Bauweise entspricht der regionalen Bauweise und stellt auch mit den geplanten größeren Grundflächen keinen Fremdkörper dar.</p> <p>In Abwägung aller Belange hält die Gemeinde am vorliegenden Konzept fest.</p> |
|----|--|---|

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <p>2.</p> | <p>Selbiges gilt für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Auch diese soll im ausliegenden Entwurf gegenüber dem ursprünglichen Plan drastisch erhöht werden. Nach dem ursprünglichen, aktuell geltenden Plan sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude -bei insgesamt zwei Bauräumen weniger- zulässig. Nunmehr werden im Bereich östlich der privaten Verkehrsfläche in den beiden kleineren Bauräumen je drei und in den beiden größeren Bauräumen je sieben Wohneinheiten als zulässig festgesetzt. In diesem Bereich sind daher bislang insgesamt sechs künftig nunmehr 20 Wohneinheiten zulässig, was mehr als eine Verdreifachung und somit eine Steigerung um über 200 % darstellt.</p> <p>Auch dies sprengt vollkommen den Rahmen der durch aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten näheren Umgebung.</p> <p>Auch aus diesem Grunde droht daher ein Kippen der Struktur des vorhandenen Gebiets hin zu einem Gebiet mit der Prägung verdichteter Wohnbebauung. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist daher wieder im Bereich östlich der privaten Verkehrsfläche auf zwei, schlechtestenfalls drei Wohneinheiten pro Gebäude abzusenken.</p> | <p>Zu 2.:</p> <p>Mit dem Ziel, eine flächensparende Bauweise anzuwenden und Wohnraum zu schaffen geht auch die Anhebung der zulässigen Wohneinheiten einher. Eine Prägung als „verdichtete Wohnbebauung“ wird auf Basis der geplanten Hausgruppen mit grüner Zäsur in der Mitte und mit der 2-geschossigen Bebauung nicht als unvertretbar oder negativ angesehen.</p> <p>Die Gemeinde will zusätzlichen Wohnraum schaffen und das Maß der Nutzung in diesem Gebiet erhöhen. Eine Absenkung der Zahl der Wohneinheiten und eine Beibehaltung der Grundflächen und Höhen würde dann zu sehr großen Wohneinheiten führen. Diese sind im Landkreis Starnberg in großen Umfang vorhanden, benötigt werden mittlere und kleine Wohnungsgrößen als Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot und im Hinblick auf gesellschaftliche Veränderungen (kleinere Haushaltsgrößen, Alterung u.ä.)</p> <p>In Abwägung aller Belange hält die Gemeinde am vorliegenden Konzept fest.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die anvisierte Erhöhung des Maßes der Nutzung bedingt eine entsprechende Anzahl von nötigen Stellplätzen.</p> |
| <p>3.</p> | <p>Die geringe Zahl an Bauräumen und Wohneinheiten, die gemäß den Ausführungen unter Ziff. 1 und 2 festzusetzen ist, bedingt auch, dass weniger Stellplätze erforderlich sind. Demgemäß sind auch die Flächen für Stellplätze und allen voran die Tiefgarage im östlichen Bereich entsprechend zu verkleinern.</p>  | <p>Zu 4.</p> <p>Auf Grund des bestehenden Bebauungsplans handelt sich nicht um eine Außenbereichsfläche. Gerade mit der vorliegenden Änderung der Planung wird dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen, da im Fall der Umsetzung des bestehenden Baurechts eine wenig dichte Bebauung und eine Bebauung der kompletten Fläche (keine Zäsur in der Mitte) umgesetzt würde.</p> <p>(Siehe auch letzte Abwägung)</p> <p>Die Planung bleibt diesbezüglich unverändert.</p>  |
| <p>4.</p> | <p>Die gemäß den vorstehenden Ausführungen im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsbebauung in nicht verträglicher Weise verdichtete Bebauung im Plangebiet stellt in der geplanten Form einen Verstoß gegen das Gebot des Flächensparens und den Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dar. Derartige Maßnahmen zur Schaffung einer verdichteten Bebauung sind vorrangig innerhalb des Siedlungsbereichs durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verwirklichen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerade verhindert werden. Hiergegen verstößt die vorgesehene Planung. Ein Verstoß könnte allenfalls unter Beachtung der Reduzierung des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten nach den vorstehenden Ziffern 1., 2. und 3. vermieden werden.</p>   |  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <p>5.</p> | <p>Gemäß dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vom 30.10.2023 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in Teilbereichen möglich. Weiter laufen bereits im aktuellen Zustand, wohl nicht zuletzt aufgrund des Gefälles, regelmäßig Keller umliegender Anwohner voll Wasser (vgl. S. 20 f. des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts).</p> <p>Diese Situation wird durch die zusätzliche Flächenversiegelung in erheblichem Maße verschärft. Dies gilt umso mehr, als im entsprechenden Änderungsbebauungsplan nun zudem eine erheblich gegenüber dem aktuell geltenden Bauungsplan verdichtete Bebauung vorgesehen ist.</p> <p>Insoweit ist nicht im Ansatz erkennbar, wie mit diesem Problem im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans umgegangen wird.</p> <p>Durch die erheblich verdichtete Bebauung droht das Vollaufen von Kellern der umliegenden Anwohner häufiger zu werden. Maßnahmen zur Vermeidung dessen sind nicht hinreichend dargetan.</p> <p>Aus diesem Grunde ist von der Planänderung und der Festsetzung zulässiger Bebauung im nunmehr geplanten Umfang zum Schutze der umliegender Anwohner Abstand zu nehmen.</p> | <p>Zu 5.:</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der geplanten Bebauung wird gedrosselt über die Regenwasserkanäle der Wielinger Straße und der Zugspitzstraße abgeleitet. Die Einleitmenge beträgt jeweils 3 l/s.</p> <p>Im westlichen Teilgebiet wird ein unterirdischer Rückhalteraum mit einem Volumen von ca. 44 m<sup>3</sup> geschaffen. Im östlichen Teilgebiet wird das Tiefgaragendach als Retentionsdach ausgeführt, d.h. es befinden sich dort Speicherboxen, welche ein Rückhaltevolumen von insg. 112 m<sup>3</sup> aufweisen.</p> <p>Die Rückhaltungen in den beiden Teilgebieten werden auf ein 30-jährliches Ereignis bemessen. Dadurch wird auch der erforderliche Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 erfüllt. Nach den einschlägigen Regelwerken des DWA werden Entwässerungssysteme in Wohngebieten i.d.R. für max. ein 5-jährliches Ereignis bemessen. Die geplanten Rückhaltungen sind bedingt durch den Überflutungsnachweis deutlich größer dimensioniert, als es für ein 5-jährliches Ereignis erforderlich wäre. Die Anforderungen werden somit auch hier erfüllt.</p> <p>Bei einer Überlastung der Anlagen, d.h. bei Ereignissen die statistisch gesehen seltener als alle 30 Jahre eintreten, fließt das Niederschlagswasser wie im Bestand zur Straße hin ab. Hierbei ist aber anzumerken, dass auch bei seltenen Ereignissen die Rückhaltungen eine gewisse Wirkung haben.</p> <p>Für das geplante Baugebiet wurde eine Fließweganalyse für den Bestand erstellt. Hierbei wird aufgezeigt, wo das Wasser aus den nördlich angrenzenden Hangflächen abfließt. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass durch die Bebauung keine zusätzlichen Fließwege zu Nachbargrundstücken entstehen oder bestehende Fließwege negativ verändert werden. Als Nachweis wurde auch eine Fließweganalyse inklusive der geplanten Bebauung erstellt.</p> <p>Des Weiteren werden Oberflächenbefestigungen bei Terrassen, Stellplätzen oder Wegen durchlässig gestaltet (z.B. mittels Pflaster, Rasengittersteinen oder Rasenschotter), so dass eine Oberflächenversickerung im Rahmen der Möglichkeiten der örtlichen Gegebenheiten erfolgen kann.</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der vorliegenden Planung.</p> |
|-----------|---|--|

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ i.d.F. vom 03.12.2024 einschließlich Begründung i.d.F. vom 03.12.2024 unter Einarbeitung der vorstehenden Anpassungen.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

**Beschluss 2:            *Satzungsbeschluss***

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ i.d.F. vom 03.12.2024 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 03.12.2024 (= Tag der Sitzung) als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich!).

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 3      Tekturantrag: Neubau eines Doppelhauses mit Garagenbauten - Fl.Nr: 417/1  
              und 417/13 - Koempelstraße 27**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr: 417/1 ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan, das Vorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bereits am 02.11.2021 sowie am 16.01.2024 erteilte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen für ein Mehrfamilienhaus (Dreispanner) bzw. Doppelhaus am gleichen Ort. Die Baugenehmigungsbescheide seitens des Landratsamtes erfolgten am 22.12.21 bzw. am 19.03.2024.

Der Antragsteller reicht nun einen Tekturantrag für das Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen, Satteldach und mit Garagenbauten ein. Die Grundfläche ist weiterhin mit 226,08 m<sup>2</sup>, die Firsthöhe mit 10,26 m und die Wandhöhe mit 6,40 m angegeben. Hier ändert sich demnach nichts. Die Änderung beläuft sich auf den geänderten Grundriss und die Garagenanbauten mit Zufahrt.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die Änderungen, da sämtliche angegebenen Maße identisch mit denen bereits vom 16.01.2024 genehmigten Maße sind. Besonders positiv zu bewerten ist, dass die Stellplätze bzw. die Garagenanbauten umgeplant wurden. Die neue Planung lässt nun eine deutlich einfachere Zufahrt zu. Es fügt sich demnach auch besser ein.

Aufgrund der bereits genehmigten Maße spricht dem Antrag nichts entgegen. Bauplanungsrechtlich passt alles überein.

Das gemeindliche Einvernehmen kann demnach erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Doppelhauses mit Garagenbauten, Fl.Nr. 417/1 und 417/13 in der Koempelstraße 27.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung / Erweiterung eines Einfamilienhauses - Possenhofener Str. 37 - Fl.Nr. 144/2 - Ersetzungsanhörung vom LRA Starnberg 25.10.2024**

**Sachverhalt:**

Am 05.12.2023 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung/Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Possenhofener Str. 37 aufgrund eines nicht geklärten Bürgerbegehrens samt Klage zum Erhalt des Landschaftsschutzgebietes verweigert. Grundsätzlich hat man das Vorhaben jedoch befürwortet.

Bei dem als Begründung vorgebrachtem Argument, dass gegen das abgewiesene Bürgerbegehren zum Erhalt des Landschaftsschutzgebietes eine Klage eingereicht wurde und das gemeindliche Handeln möglicherweise den Sicherheitsanspruch des Bürgerbegehrens berührt, handelt es sich um keine sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB erhebenden Gründe. Das Landratsamt Starnberg vertritt die Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde.

Zudem hat der fachliche Naturschutz mit 17.10.2024 mitgeteilt, dass mit dem Bauvorhaben grundsätzlich Einverständnis besteht und einer Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung zugestimmt.

Das Landratsamt beabsichtigt den Vorbescheid unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen, sofern keine weiteren Gründe bekannt werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens ersetzen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung /Erweiterung eines Einfamilienhauses – Possenhofener Str. 37 – Fl.Nr. 144/2.

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

---

---

**TOP 5 Antrag auf Vorbescheid: Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand - Fl.Nr. 217/10 - Trendlstraße 15**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück mit der Fl.Nrn. 217/10 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen u. a. mit schraffierter Fläche (Zusatz) „locker bebaut, stark durchgrünte Baufläche zu erhalten und zu entwickeln“.

Der Bauherr reicht nun einen Antrag auf Vorbescheid ein. Auf dem Grundstück ist eine Nachverdichtung in verschiedenen Formen (s. Fragestellung) angedacht. Hierzu stellt er folgende Fragen:

**1. Variante 1: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig.**

**Erweiterung Haupthaus + zweiter kleiner Baukörper westlich**

Vergrößerung der Grundfläche (GR) durch entweder Anbau oder Abriss und Neubau von 215 m<sup>2</sup> (Bestand) auf 340 m<sup>2</sup>

Wandhöhe und Geschossigkeit unverändert (2 Vollgeschosse), DN unverändert, Firsthöhe unverändert

Zusätzlich Erstellung einer zweiten WE: Erstellung zweiter (kleiner) Baukörper westlich des Bestands (Trendlstraße) ungefähr im Bereich der jetzigen Garage 65m<sup>2</sup> GF (Geschossfläche). Entweder Abriss Garage und Ersatzbau oder Aufstockung auf Garage.

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 405 m<sup>2</sup> GR und 745 m<sup>2</sup> GF, bzw. eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,28.

**2. Variante 2: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

**Haupthaus unverändert + zweiter kleiner Baukörper westlich + dritter größerer Baukörper östlich**

Bestandhaus unverändert

Zusätzlich Erstellung einer zweiten WE: Erstellung zweiter (kleiner) Baukörper westlich des Bestandes (Trendlstraße) ungefähr im Bereich der jetzigen Garage, 65 m<sup>2</sup> GF. Entweder Abriss Garage und Ersatzbau oder Aufstockung auf Garage.

Zusätzlich Baukörper östlich (BKIII). 200 m<sup>2</sup> GF, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Zeltdach, Wandhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,06 m.

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 480 m<sup>2</sup> GR und 895 m<sup>2</sup> GF bzw. eine GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,34.

**3. Variante 3: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

**Abriss und 2 neue Baukörper**

Erstellung von 2 Baukörpern, je 260m<sup>2</sup> GR, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach, WH 6,5m, Firsthöhe 9,95m

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 520 m<sup>2</sup> GR und 1.040 m<sup>2</sup> GF bzw. eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4.

Zusätzlich Erstellung Tiefgarage (für beide Baukörper gemeinsam mit einer zusätzlichen GR (unterirdisch, 60 cm Erdüberdeckung) von ca. 417 m<sup>2</sup>

**4. Variante 4: Ist das folgende Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit den folgenden Maßen planungsrechtlich zulässig?**

**Abriss und 3 neue Baukörper**

Erstellung von 3 Baukörpern, je 176 m<sup>2</sup> GR, 2 VG, DG kein Vollgeschoss, Satteldach, WH 6,5m, Firsthöhe 9,43m

In Summe ergäben sich bei dieser Variante 528 m<sup>2</sup> GR und 1.056 m<sup>2</sup> GF bzw. eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4.

Zusätzlich Erstellung Tiefgarage (für alle drei Baukörper gemeinsam) mit einer zusätzlichen GR (unterirdisch 60 cm Erdüberdeckung) von ca. 514 m<sup>2</sup>.

Das Thema der Erschließung muss im Rahmen jenes Vorbescheides nicht geprüft werden.

Aufstellung (Maße der geplanten Gebäude zu den jeweiligen Varianten)

| Variante 1            | Grundfläche             | Firsthöhe | Wandhöhe | Sonstiges                  |
|-----------------------|-------------------------|-----------|----------|----------------------------|
| Haupthaus             | 340 m <sup>2</sup>      | 7,80 m    | 6,12 m   | 2VG, Walmdach              |
| 2. Kleiner Baukörper  | 65 m <sup>2</sup>       | Gleich    | Gleich   | Ersatzbau oder Aufstockung |
| <b>Variante 2</b>     |                         |           |          |                            |
| Haupthaus (Bestand)   | 215 m <sup>2</sup>      | 7,80 m    | 6,12 m   | 2VG, Walmdach              |
| 2. Kleiner Baukörper  | 65 m <sup>2</sup>       | Gleich    | Gleich   | Ersatzbau oder Aufstockung |
| 3. größerer Baukörper | 200 m <sup>2</sup>      | 10,06 m   | 6,5 m    | 2VG, Zeltdach              |
| <b>Variante 3</b>     |                         |           |          |                            |
| 2 neue Baukörper      | jew. 260 m <sup>2</sup> | 9,95 m    | 6,5 m    | 2VG, Satteldach            |
| <b>Variante 4</b>     |                         |           |          |                            |

|                  |                         |        |       |                 |
|------------------|-------------------------|--------|-------|-----------------|
| 3 neue Baukörper | jew. 176 m <sup>2</sup> | 9,43 m | 6,5 m | 2VG, Satteldach |
|------------------|-------------------------|--------|-------|-----------------|

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bezugsfall Ahornweg 3 mit einer Grundfläche von 325 m<sup>2</sup>, einer Firsthöhe von bis zu 12,64 m und einer Wandhöhe von bis zu 8,56 m für alle 4 Varianten herangezogen werden

Somit fügen sich alle Varianten hinsichtlich des Maßes der Nutzung ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundfläche jedes Gebäudes separat betrachtet werden muss.

Zu beachten ist auch, dass bei Variante 1 und 2 der Ersatzbau bzw. Aufstockung der Garage mit einer weiteren Wohneinheit (s. 2. Kleiner Baukörper) bereits 1999 mit der gleichen Maßnahme ein Bauantrag eingereicht wurde, der nicht umgesetzt wurde. Geplant war eine Aufstockung auf die vorhandene Garage. Am 06.12.1999 erließ das LRA Starnberg den Baugenehmigungsbescheid dazu.

Des Weiteren kommt die Tiefgarage städtebaulich nicht zum Tragen, da das Grundstück lediglich unterbaut wird. Sollte die TG an der Flurgrenze entstehen, muss die maximale oberirdische Grenzbebauung von 9 m pro Grundstücksseite und insgesamt nicht mehr als 15 m eingehalten werden. Auch auf eine mittlere Wandhöhe von 3 m ist einzuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zu allen Varianten/Fragen erteilt werden. Der Flächennutzungsplan mit dem Zusatz „locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche zu erhalten und zu entwickeln“ ist für den Antragsteller nicht verbindlich.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid „Nachverdichtung eines Grundstücks mit Bestand“ auf dem Grundstück Trendlstr. 15 – Fl.Nrn. 217/10.

Die Gemeinderäte weisen darauf hin, dass eine aufgelockerte Bebauung wie in den Varianten 1 – 3 bevorzugt wird. Die Variante 4 ist städtebaulich zu dicht.

**Anwesend:** 8

**Für den Beschluss:** 8

**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

## **TOP 6      Versetzung der Ampelhaltelinie in der Traubinger Straße**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der engen Kurve und des Hanges vor der Ampel in der Traubinger Straße ist der Schwenkbereich für größere Fahrzeuge, in dem Fall vor allem Busse, äußerst eingeschränkt. Dies hat auch das Gemeinderatsmitglied Herr Anton Maier bereits festgestellt und die Verwaltung damit beauftragt, den Abstand der Haltelinie zur Lichtsignalanlage zu prüfen.

Laut Bauhof ist die Haltelinie 3,60 m von der Ampel entfernt. De VwV zu §37 StVO gibt einen Abstand von 3,50 m vor, sofern die Unterkante des grünen Lichtzeichens 2,10 m über dem Fahrbahnniveau angebracht ist. Die Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA) geben sogar nur einen Abstand von 3 m vor.

Jedoch gibt die RiLSA auch die Möglichkeit an die Hand, die Haltelinie weiter entfernt zu legen, u. a. vor allem dann, wenn die Schleppkurven abbiegender Fahrzeuge über die Gegenspur führen. Dies ist bei Bussen der Fall, das heißt, dass wartende Fahrzeuge die direkt an der Haltlinie stehen ggfs. ein wenig zurücksetzen müssen.

Nach Rücksprache mit der Polizei hat diese keine Bedenken zum Versetzen der Haltelinie. Seitens der Busunternehmen erhielten wir ebenfalls die Rückmeldung, dass Sie das begrüßen würden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Haltelinie, sobald die Temperaturen es wieder zulassen, um mindestens eine PKW-Länge weiter nach hinten zu versetzen. Die Kosten belaufen sich nach Angebot auf ca. 850,00 € brutto.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt das Versetzen der Haltlinie vor der Lichtsignalanlage in der Traubinger Straße um 2 Meter und beauftragt die Verwaltung die Maßnahme in die Wege zu leiten.

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>Anwesend:</b>            | <b>8</b> |
| <b>Für den Beschluss:</b>   | <b>8</b> |
| <b>Gegen den Beschluss:</b> | <b>0</b> |

---

---

## **TOP 7 Absolute Halteverbote im Dr.-Appelhans-Weg und Schluchtweg**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Herr Melichar fragte in der Bauausschusssitzung vom 05.11.024 nach, warum das Halteverbot im Schluchtweg auch am Wochenende gilt, obwohl nicht gearbeitet wird. Bürgermeister Sontheim sichert eine Prüfung zur Begrenzung auf die Werktage zu.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Halteverbote im Dr.-Appelhans-Weg sowie weiterführend im Schluchtweg wurden im Zuge des Neubaus beauftragt, aufgestellt am 12.08.2024 und sind vorerst gültig bis zum 12.08.2025, zeitgleich mit der VrAO für die Possenhofener Straße vom Landratsamt.

Folgende Gründe waren ausschlaggebend für die Aufstellung:

- Abfuhr Bodenaushub und nun Teil des Anlieferkehrs durch große Lkws (Sattelschlepper, Muldenkipper), die über den Dr.-Appelhans-Weg einfahren und über die Baustelle vorwärts über den Schluchtweg wieder abfahren. Eine sichere und einfache Zu-/Abfahrt wurde gewährleistet.



---

---

## TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, dass

- die Fertigstellung der Stützmauer in der Bahnhofstr. 9 erfolgt ist.
- die Stützmauer der Garagenzufahrt (Bahnhofstr. 15a) im Kirchenweg zur Regenentwässerung verlängert wurde.
- Die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme in der Jahnstr./Traubinger Str. am 16./17.12.2024 erfolgen soll.
- Die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme in der Wielinger Straße ebenfalls vor Weihnachten erfolgen soll.

Des Weiteren wird bekanntgegeben, dass die nächste GR-Sitzung am 18.12.2024 stattfindet.

GR Schremser bedankt sich für die Aufstellung der Beschilderung am Kindergarten und regt an, diese Fläche für die Anwohner am Wochenende freizugeben. Er bittet dies auch bei den Parkplätzen an der Schule zu prüfen.

Zudem bringt er noch folgende Anmerkungen aus dem Klima AK vor:

- Die Baumschutzzäune auf dem Alten Klinik-Gelände stehen sehr nah an den Bäumen.
- Es gibt Gerüchte, dass die Obstbäume auf der Wiese hinter dem Sportplatz für den Bike Park gefällt werden.

GR Melichar stellte klar, dass der Bikepark auf dem TSV Grundstück in einem kleinen Rahmen vorerst erstellt wird. Dies unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamts. Zudem sind bereits viele Förderungen eingegangen, mit denen der Bikepark kurzfristig umgesetzt werden kann. Das Vorhaben dient als vorübergehende Lösung, bis der Sachverhalt für die Fläche nördlich des Sportplatzes geklärt ist. Eine Fällung der Obstbäume ist nicht vorgesehen.

GR Utech sprach die langwierige Straßenbaumaßnahme in der Jahnstraße an. Laut BGM Sontheim wird diese bis zum 16./17.12.2024, sofern die Witterung mitspielt, fertiggestellt.

GR Utech erkundigt sich nach dem Stand zum Neubau Forsthaus am See. BGM Sontheim erläutert, dass noch Themen bezüglich des Naturschutzes und zum Verkehrsaufkommen geklärt werden müssen. Sobald ein Bebauungsplan-Entwurf vorliegt wird dieser im Bauausschuss vorgestellt.

GR Utech fragt nach, ob derzeit noch Wasserknappheit im Gemeindegebiet herrscht oder das Grundwasser wieder gestiegen ist. Er hat Bedenken, dass sich die Knappheit im Zuge der Baumaßnahmen, vor allem am Alten Klinikgelände, noch verschärft und ob es nicht dann sinnvoll wäre absickerndes Wasser aufzufangen und zu fördern.

Laut BGM Sontheim lag zu keiner Zeit eine Wasserknappheit vor. Mit dem neuen Brunnen werde darüber hinaus wohl mit mehr Wasser gerechnet, zudem kann ein weiterer zugeschalten werden. Bezogen auf die Brauerei damals hätte man auch mehr Wasser liefern können, nur geben es die Rohre nicht her.

Gefertigt:

Markus Niebler

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister