



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 18.03.2025 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:14 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Melichar, Peter

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 21.01.2025
2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben"; Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Fällung einer festgesetzten Rosskastanie; Alte Traubinger Str. 7, Fl.Nr.1098
4. 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort"; Abwägung der Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss; Beschluss zur erneuten Veröffentlichung / Auslegung
5. Bekanntgaben / Sonstiges

12 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Regierung von Oberbayern
- (2) Gemeinde Tutzing
- (3) Regionaler Planungsverband München
- (4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (5) Landratsamt Starnberg – Umweltschutz (Wasserrecht)
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (7) Deutsche Telekom Technik
- (8) Bundeswehr
- (9) Abwasserverband Starnberger See
- (10) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (11) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (12) Energienetze Bayern

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

- (1) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (2) AWISTA Starnberg KU
- (3) Wasserversorgung gKU
- (4) Bayernwerk Netz GmbH
- (5) Eisenbahn-Bundesamt
- (6) Landratsamt Starnberg - Techn. Immissionsschutz-
- (7) Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht
- (8) BUND Naturschutz in Bayern e.V

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Landratsamt Starnberg - Brandschutzdienststelle -, Schreiben v. 22.11.2024

<p><u>Löschwasserversorgung:</u> 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.</p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen.</p> <p>Die Lage eventuell neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit dem Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p> <p>Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfü-</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt ein aktualisierter Brandschutznachweis der Firma bauart Konstruktions GmbH & Co KG vom 29.11.2024 vor.</p> <p>Das Thema Löschwasser wird in Kapitel 5.5 behandelt. Laut Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU. steht zum Grundschutz die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ / h für einen Zeitraum von 2 Stunden am Gebäudestandort zur Verfügung. Der Löschwasser-nachweis ist im Brandschutznachweis in Anlage 2 beigefügt. Da eine Prüfung seitens Prüf-SV und eine Anhörung der Feuerwehr bereits stattgefunden haben, bestehen seitens Brandschutz hinsichtlich Löschwasser keine Bedenken.</p>
---	--

<p>gung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde /Stadt (Grundschatz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210) • Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230) • Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244) <p><u>Flucht- und Rettungsweg</u> Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der Zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.</p> <p>Die kleinste taktische Einheit der Feuerwehr kann eine Menschenrettung mit einer vierteiligen Steckleiter bei einer Brüstungshöhe von max. 8m selbstständig durchführen. Hierfür sind anleiterbare Stellen - Aufstellflächen von 2 m x 3 m erforderlich.</p> <p><u>Erschließung:</u> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Für die Entnahme einer über den Grundschatz hinausgehenden Löschwassermenge für den Objektschutz steht das Trinkwassernetz der Wasserversorgung Feldafing/ Pöcking gKU ausdrücklich nicht zur Verfügung.“ (Schreiben der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU. vom 30.08.2024).</p> <p>Lt. Projektplanung wird kein zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz angesetzt. (Drees & Sommer, E-Mail vom 31. 01.2025).</p> <p>Es besteht eine eigene Löschwasserleitung mit Hydranten. Neue Hydranten sind entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes geplant.</p> <p>Kenntnisnahme ohne weitere Veranlassung.</p> <p>Es liegt ein aktualisierter Brandschutznachweis der Firma bauart Konstruktions GmbH & Co KG vom 29.11.2024 mit Nachweis der erforderlichen Aufstellflächen und der Flucht- und Rettungswege vor.</p> <p>Nach Angaben der Projektplanung sind die erforderlichen Flächen bereits im Freilächengestaltungsplan vorgesehen. Dieser Plan wird zur Tektur eingereicht.</p>
---	--

2. AWISTA Starnberg KU, Mail vom 20.12.2024

<p>Am 14.11.2024 erhielten wir den o. G. Bebauungsplan zur Stellungnahme.</p> <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 (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).</p>	<p>Der Hinweis ist bereits unter Punkt B 20. der Hinweise enthalten.</p>
---	--

3. Wasserversorgung Feldafing-Pöcking gKU, Schreiben vom 20.12.2024

<p>Von Seiten der Wasserversorgung passt alles.</p> <p>Jedoch muss noch der Punkt Nr. 19 genauer geklärt und mit uns abgesprochen werden, da eine Löschwasserversorgung über den allgemeinen Brandschutz hinaus von uns nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>19. Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p>	<p>Siehe auch Abwägung 1 Landratsamt Brandschutzdienststelle</p> <p>Lt. Projektplanung wird kein zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz angesetzt. (Drees & Sommer, E-Mail vom 31. 01.2025).</p>
--	---

4. **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.12.2022**

<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de(energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html .</p>	<p>Die Anregungen wurden in die Hinweise übernommen..</p>
---	---

5. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 21.11.2024

<p>Ihr Schreiben ist am 14.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5504 München-Mittenwald unmittelbar westlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt.</p> <p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.09.2022, Gz.: 65142-651pt/010-2022#665, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen-</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 16.09.2022 wurden unter die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Das Kompetenzteam wurde am Verfahren beteiligt.</p>
--	--

--	--	--

6. Landratsamt Starnberg - Techn. Immissionsschutz, Schreiben vom 30.12.2024

	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung: Bei der Anordnung der Stellplätze ergeben sich geringfügige Änderungen, die sich jedoch voraussichtlich nicht wesentlich auf die in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 16.02.2023 ermittelten Emissionen auswirken. Das westlich positionierte Rückkühlwerk ist in der o.g. vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen Immissionsorten erscheint eine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen unwahrscheinlich. Um dies jedoch sicher auszuschließen, wird der Gemeinde empfohlen, sich hierzu noch eine schalltechnische Stellungnahme des Schallgutachters vorlegen zu lassen. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	<p>Ein überarbeiteter Schallschutznachweis des Büros Müller-BBM vom Januar 2025 liegt vor. In die Berechnung sind das Rückkühlwerk, eine geringfügige Verschiebung von Stellplätzen und bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen eingeflossen. An der grundsätzlichen Verträglichkeit ändert sich nichts. Die Begründung soll folgendermaßen ergänzt werden <i>„Tektur vom Januar 2025</i> <i>Da sich im Vergleich zur Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2023 in der nun vorliegenden Planung keine maßgeblichen Änderungen ergeben haben, gelten die Aussagen unverändert fort.“</i></p>
--	---	--

7. Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 30.12.2024

	<p>Zu der 5. Fassung vom 05.11.2024 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ (3. Ä BP Nr. 15) wurden wir als Untere Bodenschutzbehörde und als Untere Abfallbehörde <u>erstmalig</u> in diesem Bauleitverfahren beteiligt, obwohl seit den durchgeführten Bodenuntersuchungen im Zeitraum 29.07.2020 bis 31.07.2020 bekannt ist, dass an zwei Bohrstellen auf dem Grundstück Fl.Nr. 215/11 Gemarkung Feldafing nachweislich Schadstoffe vorgefunden wurden. In der Begründung zur 3. Ä BP Nr. 15 wird unter Ziffer 3 unter dem Punkt „Altlasten im Boden“ lediglich hierzu ausgeführt: „Organoleptisch weisen Probebohrungen bis auf zwei Ausnahmen keine Auffälligkeiten auf. Das Landratsamt Starnberg ist bei Altlastenverdacht zu informieren.“ Dass aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffe bereits seit September 2020 eine Mitteilungspflicht nach Art. 1</p>	
--	---	--

<p>Bayerisches Bodenschutzgesetz besteht, wird hier leider verkannt.</p> <p>Die zu den im Jahr 2020 erfolgten Bodenuntersuchungen erstellte Gutachten vom 12.08.2020 und vom 22.09.2020 der GHB Consult GmbH wurden uns auf Nachfrage am 19.12.2024 vorgelegt.</p> <p>Die genommenen Bodenproben wurden lediglich für eine abfallrechtliche Bewertung nach dem „Eckpunktepapier – Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ (LVGBT) im Feststoff untersucht (hierbei wurden grenzwertüberschreitende Schadstoffgehalte im Feststoff gemessen!). Trotz optischer und geruchlicher Auffälligkeiten erfolgte keine zusätzliche bodenschutzrechtliche Untersuchung nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV a.F.), insbesondere wurde keine 2:1 Eluatuntersuchung durchgeführt, über die eine Einschätzung zur Schadstoffmobilität möglich wäre. Nach dem seit 2023 nicht mehr gültigen System gemäß Merkblatt Nr. 3.8/1 a.F. des Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft zeigen die 2020 untersuchten Parameter BaP (bei BS 4) und KW (bei BS 9) jeweils zumindest Hilfswert-1-Überschreitungen.</p> <p>Laut Mitteilung des Architektenbüros Büscher Architekten, Müllerstr. 46, 80469 München, vom 18.12.2024 wurde bereits der Aushub der Baugrube durchgeführt. Daher ist anzunehmen, dass das Bodenmaterial bei BS 9 bereits ausgehoben und wie im Gutachten vom 22.09.2020 angegeben nach entsprechender Beprobung einer entsprechenden Verwertung zugeführt wurde.</p> <p>Ob der Bereich bei BS 4 ebenfalls bereits ausgekoffert wurde (im Umfeld des geplanten Pavillon), ist nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>Wir empfehlen daher im Entwurf der 3. Ä BP Nr. 15 den Punkt „Altlasten im Boden“ unter Ziffer 3 der Begründung wie folgt zu ändern:</u></p> <p>„Probebohrungen ergaben an zwei Stellen auf dem Grundstück organoleptische Auffälligkeiten, auf die entsprechenden Bodengutachten vom 12.08.2020 und 22.09.2020 wird verwiesen.</p> <p>Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ingenieurbüros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen, soweit eine Verwertung nicht möglich ist.</p>	<p>Die Begründung wird wie angegeben ergänzt:</p> <p><i>„Probebohrungen ergaben an zwei Stellen auf dem Grundstück organoleptische Auffälligkeiten, auf die entsprechenden Bodengutachten vom 12.08.2020 und 22.09.2020 wird verwiesen“</i></p> <p>Die Hinweise zu Altlasten werden folgendermaßen umformuliert:</p> <p><i>„Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ingenieurbüros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen, soweit eine Verwertung nicht möglich ist.</i></p> <p><i>Sofern die Haufwerke nicht in dichten Containern zwischengelagert werden, sind sie mit dichter und reißfester Folie abzudecken. Es ist von dem begleitenden</i></p>
---	--

<p>Sofern die Haufwerke nicht in dichten Containern zwischengelagert werden, sind sie mit dichter und reißfester Folie abzudecken. Es ist von dem begleitenden Sachverständigen sicherzustellen, dass sowohl kein Niederschlagswasser in die Haufwerke eindringen kann als auch keine Verwehungen stattfinden können. Die Abdichtung ist nach äußeren Einflüssen, wie z.B. stärkeren Regenereignissen, auf Dichtheit zu überprüfen. Sollte die Folie durch die Arbeiten beschädigt werden, ist sie umgehend auszutauschen.</p> <p>Sofern bei den Aushubmaßnahmen weitere Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, ist das Ausmaß der Verunreinigungen durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen.</p> <p>Die Ergebnisse der Haufwerksbeprobungen, der Entsorgung des Aushubs und der ggf. durchgeführten Abgrenzungsuntersuchungen sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, als PDF-Dokument (an immissionsschutz@lra-starnberg.de) vorzulegen.</p> <p>Soweit die bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen nicht komplett ausgekoffert werden, sind ggf. weitere bodenschutzrechtliche Untersuchungen nach § 3 Abs. 3 Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) in Absprache mit dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz durchzuführen.“</p>	<p><i>Sachverständigen sicherzustellen, dass sowohl kein Niederschlagswasser in die Haufwerke eindringen kann als auch keine Verwehungen stattfinden können. Die Abdichtung ist nach äußeren Einflüssen, wie z.B. stärkeren Regenereignissen, auf Dichtheit zu überprüfen. Sollte die Folie durch die Arbeiten beschädigt werden, ist sie umgehend auszutauschen.</i></p> <p><i>Soweit die bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen nicht komplett ausgekoffert werden, sind ggf. weitere bodenschutzrechtliche Untersuchungen nach § 3 Abs. 3 Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) in Absprache mit dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz durchzuführen</i></p> <p><i>Sofern bei den Aushubmaßnahmen weitere Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, ist das Ausmaß der Verunreinigungen durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen.</i></p> <p><i>Die Ergebnisse der Haufwerksbeprobungen, der Entsorgung des Aushubs und der ggf. durchgeführten Abgrenzungsuntersuchungen sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, als PDF-Dokument (an immissionsschutz@lra-starnberg.de) vorzulegen.</i></p> <p><i>Soweit die bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen nicht komplett ausgekoffert werden, sind ggf. weitere bodenschutzrechtliche Untersuchungen nach § 3 Abs. 3 Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) in Absprache mit dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz durchzuführen.“</i></p>
---	---

8. BUND Naturschutz in Bayern e.V, Schreiben vom 30.12.2024

<p>Einwendungen: <u>Baumbestand / Baumschutz:</u> Nach wie vor sollte ergänzt werden: Zu Punkt 4.5 der Satzung sollte die Verpflichtung zur Einhaltung der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) festgesetzt werden.</p> <p>Ebenso zu Punkt 9.2 der Satzung (Grünordnung) sollte der Hinweis auf die DIN 18920 aufgenommen werden. Eine permanente Überwachung durch die „ökologische Baubegleitung (siehe Punkt 9.19)“ sollte permanenter Bestandteil des Aufgabenbereichs sein.</p> <p><u>Baumbestandsplan:</u> In der Naturschutzfachlichen Abschätzung (Baumbestand 3.1) wurden 118 Einzelbäume vermessen und begutachtet. Dieser Plan sollte als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt werden.</p> <p><u>Art und Maß der baulichen Nutzung:</u></p>	<p>Nachdem die Abbrucharbeiten und Baustelleneinrichtung bereits vollzogen sind, würde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan letztlich ins Leere laufen. Der Baumschutz sowie die Umweltbaubegleitung begleiten die Baumaßnahmen seit Anbeginn (Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse vor Abbruch des Gebäudes, Stellung der Baumschutzzäune etc.). Ei derartiger Verweis auf die DIN-Normen käme letztlich „zu spät“, ist aber bereits berücksichtigt. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Zuge der Abbruch- und Neubauplanung sind einige Fällungen erforderlich geworden, die sowohl mit der Planung als auch der Umweltbaubegleitung abgestimmt und durchgeführt wurden. Der damalige Baumbestandsplan zeigt somit ca. 40 % mehr Bäume, als im direkten Gebäude und Baufeld-Umgriff vorhanden sind. Dagegen sind die zusammenhängenden, erhalten bleibenden Gehölzflächen im Nord- und Ostteil des Grundstücks nicht aufgemessen worden, da hier ein Erhalt als Gruppe von vornherein vorgesehen war. Somit ist der</p>
--	--

<p>Sowohl geplante Nutzung wie gestalterische Ausführung für den sogenannten „Pavillon“ ist eine Black Box.</p> <p>Die Grundfläche für den Pavillon (Welche Nutzung ist dort vorgesehen?) wurde unter A.31.1 der Satzung mit 317 qm angegeben. Es besteht jedoch eine Diskrepanz zum Plan, der eine Grundfläche von 20 x 20 m = 400 qm verzeichnet, also nochmal wesentlich größer.</p> <p><u>Ökologische Baubegleitung:</u> Unter Punkt 9.19 der Satzung „ist eine ökologische Baubegleitung mit ausreichender Qualifikation einzusetzen, die die fach- und fristgerechte Umsetzung der Maßnahmen begleitet“. Da die Baumaßnahmen schon weitgehend begonnen haben bzw. fortgeschritten sind, müsste diese bereits aktiv sein. Welche Organisation oder Fachperson ist beauftragt? Die unter Punkt 9.17 vorgesehenen 10 Nistkästen sind, wenn sich die Firma Siemens (Global Leadership Center) nicht lächerlich machen will, auf mindestens das dreifache zu erhöhen, dauerhaft zu warten und zu betreuen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Besteht für die derzeitige Einleitung von Baugrubenwasser in den Eichgraben (Punkt 17 der Satzung) die erforderliche notwendige Genehmigung beim Abwasserverband und beim LRA (Wasserrecht)?</p> <p>Außerdem empfehlen wir den Verlauf des Grenzzauns im Norden zum Eichgraben zu überprüfen. Nach einer Geländebegehung entspricht er nicht der Planzeichnung bzw. dem vorgegebenen Flurnummernverlauf.</p>	<p>Bestandplan wenig aussagekräftig. Des Weiteren wurde im Zuge der Planung eine Ergänzungsermessung mit anderen Baumnummern durchgeführt. Die Zusammenschau der Pläne lag zur Baueingabe vor. Letztlich sind aber alle erhaltenswerten und erhaltenen Einzelgehölze im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Pavillon: eine Diskrepanz ist weder erkennbar noch gegeben: Der Bauraum hat eine Größe von 20 m x 20,6 m = 412 m². Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 317 m² (ca. 18 m x 17,6 m), der Bauraum lässt also ca. 2,5 m „Spielraum“ für die exakte Lage. Die Nutzung ist dabei unerheblich, gemäß aktuellem Planungsstand ist ein Treffpunkt außerhalb der Tagungsräume angebracht. Die zulässige Nutzung ist unter Punkt A 2.2 festgesetzt.</p> <p>Die Umweltbaubegleitung ist bereits eingesetzt und steht in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Zahl der Ersatz-Nistkästen wurde anhand der Bäume mit Höhlenpotential bestimmt, eine Forderung von 30 Nistkästen wäre nicht begründbar, wenngleich natürlich ein zu viel nicht schadet, gibt es keine Grundlage, hier mehr einzufordern.</p> <p>Dies ist Aufgabe der Bauherren, gemäß Kenntnisstand der Gemeinde wurde eine Einleitung abgestimmt und genehmigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zaun steht gemäß vorliegendem Vermessungsplan tatsächlich bis zu ca. 8,5 m nördlich der Grundstücksgrenze auf der gemeindlichen Fläche. Ein Zaun muss nicht auf der Grundstücksgrenze stehen. Da der Zaun auf den betroffenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, handelt es sich lediglich um eine Angelegenheit zwischen dem Bildungszentrum und der Gemeinde. Die überbaute Fläche wird verpachtet oder der Zaun wird im Rahmen der bestehenden Festsetzungen an die Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.</p>
--	---

Laut Stellungnahme eines Baumpflegebetriebs vom 21.02.2025 wurde bei der Besichtigung folgendes festgestellt:

- Der Baum weist diverse, verkehrsgefährdende Schadsymptome auf. Der Baum enthält u. a. artuntypisch überdurchschnittlich viel Kronentotholz, was auf ein Versorgungsproblem mit Ursprung im Wurzelraum hindeutet. Des Weiteren sind zwei Einfallungen im Bereich des Wurzelhalses zu erkennen. Zudem ist der Baum von einem Brandkrustenpilz im Bereich des Wurzelhalses befallen, was als schwerwiegendstes Schadsymptome zu beurteilen ist.

Durch eine statische Überprüfung mittels Resistographenbohrung (Bohrwiderstandsmessung) wurde eine unregelmäßige intakte Restwandstärke von ca. 14 cm festgestellt. Die Restwand ist durch die Einfallungen an zwei Stellen unterbrochen.

Von einer verminderten Stand- und Bruchsicherheit ist dringend auszugehen.

Momentan läuft ein Bauleitplanungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“. Die Ersatzpflanzung wird in der 4. Änderung nach Festsetzung 7.6 festgelegt.

Ebenfalls wird nach Festsetzung 7.3 festgelegt, dass ein regionaltypischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Lage des Stammes kann innerhalb des dargestellten Kronenbereichs und um zusätzlich 2,0 m verschoben werden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt im Stammumfang 20-25 cm.

Aufgrund des Baumschadens sowie der sich daraus ergebenden Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ist die Fällung der geschädigten Rosskastanie sowie die Ersatzpflanzung zu befürworten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 6.6 (Grünordnung) des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ zur Fällung von einer Rosskastanie. Die Ersatzpflanzung ist in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ aufzunehmen.

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort"; Abwägung der Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss; Beschluss zur erneuten Veröffentlichung / Auslegung

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.10.2024 mit Frist zum 28.11.2024 insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 23.10.2024 bis zum 28.11.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

12 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (16) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (17) GWT Starnberg
- (18) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (19) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (20) Landratsamt Starnberg -Bodenschutz und Abfallrecht
- (21) Landesbund f. Vogelschutz - Kreisgeschäftsstelle Starnberg
- (22) Telefonica O2
- (23) Vermessungsamt Starnberg
- (24) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- (25) Polizeiinspektion Starnberg
- (26) BUND Naturschutz in Bayern e.V

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (13) Regierung von Oberbayern
- (14) Staatliches Bauamt Weilheim
- (15) Gemeinde Tutzing
- (16) Gemeinde Pöcking
- (17) Regionaler Planungsverband München
- (18) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (19) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (20) Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-

Von 12 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (9) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (10) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (11) Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle-
- (12) Abwasserverband Starnberger See
- (13) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (14) AWISTA Starnberg KU
- (15) Wasserversorgung gKU
- (16) Energienetze Bayern
- (17) Bayernwerk Netz GmbH
- (18) DB Immobilien
- (19) Eisenbahn-Bundesamt
- (20) Deutsche Telekom Technik

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

2. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- , Schreiben v. 15.11.2024

1.	<p>A 3.1.1 und A 3.1 .2 Rechtlich unzulässig ist zwei GR,Werte ohne geographische Abtrennung festzusetzen, da somit der Bereich für die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO unbestimmt ist. Wir empfehlen durch eine vorgeschlagene Grundstücksteilung, die Einheit auf die sich die GR und deren Überschreitungsmöglichkeit bezieht, festzulegen (Hinweise) oder die GR Werte zu addieren und als einen Wert festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die GR-Werte der beiden Bauräume werden addiert und als ein Wert festgesetzt.</p>
2.	<p>Zu A 3.1.3 Die Modifikation aus §19 Abs. 4 BauNVO ist bezüglich der Werte, nicht jedoch bezüglich der anrechenbaren baulichen Anlagen, gestattet. In diesem Fall fehlen die Überschreitungsmöglichkeiten für unterbaute Grundstücksteile - sofern diese auf „0“ gesetzt werden sollen, bedarf es einer sehr guten Begründung und eine explizierte Regelung in A 3.1.3.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Unterbauungen werden in 3.1.3 mit 25 m² festgesetzt. Punkt A 6.7 wird hinzugefügt: <i>„6.7 Unterbauungen und Anlagen für die Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser sind überall auf dem Grundstück zulässig.“</i></p>
3.	<p>Wir bitten dringend - auch im Lichte der Veranstaltung am 17.11.2023 im Landratsamt Starnberg zur Vereinfachung der Bauleitplanung und die in dieser Veranstaltung getroffenen Vereinbarungen - A 3.3 ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse unter Punkt A.3.3 kann gestrichen werden, da in den beigefügten Schnitten, die Wandhöhen eindeutig bestimmt sind.</p>

3. Landratsamt Starnberg - Untere Naturschutzbehörde - , Schreiben v. 14.10.2024

1.	<p>Grünordnung Bei den geplanten Pflanzungen sollte noch ein Zeitpunkt ergänzt werden, wann die Pflanzungen durchzuführen sind (z. B. eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung). Dies betrifft die Festsetzungen 7.3, 7.4 und 7.5.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Da zwischenzeitlich ein festgesetzter Bestandsbaum aus Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden muss, und nur noch ein Baum zu schützen ist, sollen die Festsetzungen der Grünordnung folgendermaßen ergänzt werden: Punkt A 7.2 <i>„Der dargestellte Baum ist dauerhaft zu erhalten und darf nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit, oder so er komplett abgestorben ist, gefällt werden. Er ist entsprechend den Punkten A 7.3 und 7.6 nachzupflanzen“.</i> A 7.3 <i>„Zu pflanzender regionaltypischer Laubbaum; die Lage</i></p>
----	--	---

		<p>des Stammes kann innerhalb des dargestellten Kronenbereiches und um zusätzlich 2,0 m verschoben werden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt im Stammumfang 20 - 25 cm.</p> <p>Bestehende Bäume können auf die Gesamtzahl der festgesetzten Gehölze angerechnet werden.“</p> <p>A 7.6</p> <p>„Die festgesetzte Bepflanzung des Baugrundstücks ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gem. Punkt A 7.3 dieser Satzung nachzupflanzen“</p>
<p>2.</p>	<p>Hinweise Punkt 19:</p> <p>Hinsichtlich Vogelschlagrisiko möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach.) hinweisen.</p> <p>Gemäß Kapitel 4 „Bewertung von Bauwerken oder Fassadenabschnitten“ des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Februar 2021) ist für jedes Gebäude bzw. Gebäudeelement eine Risikostufe nach dem Schema der Tabellen 3 und 4 zu ermitteln. Hierbei werden für jedes Kriterium des Bewertungsschemas Punkte von 1 (gering) bis 4 (sehr hoch) vergeben (Tabelle 3), welche für die Gesamtbewertung addiert werden. Als Einzelkriterien werden der Anteil der frei sichtbaren Glasflächen ohne wirksame Markierungen, die Fassadengestaltung (u. a. Fenstergröße), die Umgebung und der Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen herangezogen. Aus der Summe der für die Einzelkriterien ermittelten Punkte wird anschließend eine Risikostufe (Tabelle 4) ermittelt. Ist das Risiko gering, besteht kein Handlungsbedarf. Im Falle einer mittleren Risikostufe sind Fachleute zu Rate zu ziehen, welche das gegebenenfalls vorhandene Konfliktpotenzial betrachten und über die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen im Einzelfall entscheiden. Im Falle eines hohen Risikos sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Es wäre wünschenswert diese Vorgehensweise als Festsetzung in die Satzung aufzunehmen, da anderenfalls artenschutzrechtliche</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da im Entwurf des Neubaus nur wenige größere Befensterungen geplant sind, die ein Gutachten nicht rechtfertigen würden. Es soll alternativ das Vogelschlagrisiko durch folgende Festsetzung vermieden werden:</p> <p>„Vermeidung von Vogelschlag: Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen zulässig. Große Glasflächen (>1,5 m²) sind durch die Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern. Bei Vorlage eines Gutachtens zu Vogelschlagrisiken sind Abweichungen zu vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Gutachtens zulässig.“</p> <p>Die Hinweise sollen folgendermaßen ergänzt werden: „Artenschutz: Es wird die Beachtung der Leitfäden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach.) empfohlen.“</p>

	<p>Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.</p>	
<p>3.</p>	<p>Hinweis Punkt 20:</p> <p>Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben. 2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Oberflächentemperatur der Lampen darf nicht mehr als 60°C betragen. 3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m). 4. Soweit nicht zwingend erforderlich (z. B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. 5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. 6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen. <p>Es wäre wünschenswert diese Vorgehensweise als Festsetzung in die Satzung aufzunehmen, da anderenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anregung wird in die Festsetzungen übernommen:</p> <p><i>„Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</i></p> <p><i>Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.</i></p> <p><i>Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Oberflächentemperatur der Lampen darf nicht mehr als 60°C betragen.</i></p> <p><i>Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).</i></p> <p><i>Soweit nicht zwingend erforderlich (z. B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.</i></p> <p><i>Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.</i></p> <p><i>Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen.“</i></p>
<p>4.</p>	<p>Artenschutz:</p> <p>Gemäß Luftbildern werden auf dem geplanten Areal auch Abbrucharbeiten erfolgen. Wünschenswert wäre den folgenden Passus zum Artenschutz in die Satzung aufzunehmen:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Text wird in die Festsetzungen übernommen:</p> <p><i>„Artenschutz:</i></p> <p><i>Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte</i></p>

	<p>Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis</p> <p>Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z. B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z. B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Verbotstatbestände erkennbar, die nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überwunden werden können. Werden künftig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.</p>	<p><i>Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z. B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z. B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Verbotstatbestände erkennbar, die nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überwunden werden können. Werden künftig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“</i></p>
--	--	--

4. Landratsamt Starnberg - Brandschutzdienststelle -, Schreiben v. 08.11.2024

	<p><u>Löschwasserversorgung:</u> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Erschließung:</u> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg:</u> Zur Sicherstellung des Flucht- und Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen für den Einsatz von tragbaren Leitern vorzuhalten.</p>	<p>Die Anregungen zur Löschwasserversorgung und zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum zweiten Flucht- und Rettungsweg sind bereits vorhanden.</p>
--	---	--

5. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 08.11.2024

<p>1.</p>	<p><u>Veranlassung</u> Anlass dieser 4. Planänderung ist der Antrag des Grundstückeigentümers, ein weiteres Wohngebäude für einen Familienangehörigen auf dem bereits bebauten Grundstück errichten zu dürfen.</p>	
-----------	--	--

2.	<p><u>Geltungsbereich</u> Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück Nummer 1098, Gemarkung Feldafing</p>	
3.	<p><u>Abwasserbeseitigung</u> Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Abteilung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p>	Zu 3. Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.
3.1	<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u> Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garatshausen Ort“ Fl. Nr. 1098 geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. Häuslichem Abwasser, spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband unterhält in der Alten Traubinger Straße, Flurstückes Nr. 1047 einen Abwasserkanal, an den das Flurstück 1098 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitige Anschlusssituation). Über den Ringkanal wird weiterführend das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Die schmutzwassertechnische Erschließung des Flurstückes Nr. 1098 Gemarkung Feldafing ist gesichert.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See ist frühzeitig in die weiteren Planungsschritte der Erschließungsplanung einzubeziehen.</p> <p>Bei evtl. vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten /Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureihen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssi-</p>	Zu 3.1. Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.

	<p>cherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p>3.2</p>	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Der Abwasserverband unterhält keinen Niederschlagswasserkanal, an den das Flurstück Nr. 1068, Gemarkung Feldafing, angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlussituation).</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.</p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem Wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (kf \geq 1 x 10-6 m/s).</p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf ggfs. notwendige Grunddienstbarkeiten /Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen</p>	<p>Die Hinweise sollen ergänzt werden:</p> <p><i>„Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des Bauantrags / Freistellers mittels Entwässerungseingabeplanung und Sickertest ausgearbeitet</i></p> <p><i>Ein Sickertest war bisher nicht nötig und liegt deshalb nicht vor. Das bisher anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Bauantrag vom August 2013 für den Altbau über die bestehenden Fallrohre und Leitungen abgeführt. Ein Sickertest war einst nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden somit nicht notwendig.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Eingabeplanung wird ein Sickertest durchgeführt und eine Entwässerungseingabeplanung erstellt. Die Versickerung erfolgt dann entweder über einen Sickerschacht oder über eine Rigolenversickerung.</i></p> <p><i>Sollten hierzu Grunddienstbarkeiten notwendig werden, werden diese auf dem eigenen Grundstück entsprechend eingetragen.</i></p> <p><i>Baurecht ist erst gegeben ist, wenn die Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen ist“</i></p>
<p>4.</p>	<p><u>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</u> Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger</p>	<p>Zu 4. Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.</p>

	See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.	
5.	<p><u>Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</u> Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Für die Bauleitplanung empfehlen wir die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU Bayern zu beachten.</p>	Zu 5. Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.
6.	<p><u>Ergänzung/Sonstiges</u> Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	Zu 6. Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.10.2024

	<p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirt-</p>	Nur Kenntnisnahme; keine Veranlassung. Die örtlichen Verhältnisse sind dem Antragsteller bekannt.
--	--	---

	<p>schaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p>Aus dem Bereich Forsten: Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p>	<p>Nur Kenntnisnahme, keine Veranlassung</p>
--	--	--

6. AWISTA Starnberg KU, Schreiben vom 26.11.2024

	<p>Am 14.10.2024 erhielten wir den o. g. Bebauungsplan zur Stellungnahme. Mit dem Hinweis „Abfallbehälter sind zum Zeitpunkt der Abholung am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen.“ Unter C Hinweise durch Text 15 der Satzung sind die Belange des AWISTA-Starnberg KU ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.</p>
--	---	---

7. Wasserversorgung Feldafing-Pöcking gKU, Schreiben vom 28.10.2024

	<p>Von Seiten der Wasserversorgung passt alles.</p> <p>Wie immer dürfen Wasserleitungen nicht überbaut werden und ein Schutzstreifen muss frei bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.</p>
--	---	---

8. Energienetze Bayern (ESB), Schreiben vom 14.11.2024

	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.10.24 teilen wir mit, dass Einverständnis mit den Planungen besteht.</p> <p>Wir weisen allerdings darauf hin, dass sich im Grundstück eine Erdgas-Netzanschlussleitung befindet. (siehe beigefügter Lageplan). Dies wird auch im Anhang „Erschließung“ bereits angesprochen.</p> <p>Die Erdgasleitung darf nicht überbaut werden. Falls notwendig, kann diese aber umgelegt werden. Die Kosten hierfür müsste dann der Grundeigentümer übernehmen.</p> <p>Anlage: Plan</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.</p>
--	---	---

9. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 16.10.2024

	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen sind in den Hinweisen bereits eingearbeitet.</p>
--	---	---

	<p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
--	--	--

10. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 23.10.2024

	<p>Strecke: 5504/München-Mittenwald / bei Bahnkm 37,3 / links der Bahn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o. g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und Ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisen-</p>	<p>Kenntnisnahme; die Bahnlinie befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.</p> <p>Störungen durch Immissionen sind dem Antragsteller im Altbestand auf dem Grundstück bisher nicht bekannt</p>
--	--	---

	<p>bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p>	<p>und werden für den Neubau, der zu den Immissionsquellen in ähnlicher Lage geplant wird, nicht zu erwarten sein. Es wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„Eisenbahnlinie: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i></p> <p><i>Anhand der Lärmkarten im Geoportal des Eisenbahn-bundesamtes kann die Lärmsituation für den Planungsgriff der 4. Änderung des BP Nr. 7 abgeschätzt werden. Nach Einschätzung des Landratsamtes, Fachbereich 50 Umweltschutz, wird die Obergrenze, nämlich der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung der für WR und WA gleichermaßen gilt und bei dessen Einhaltung i.d.R. keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, tags und nachts im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.</i></p> <p><i>Im Sinne einer hohen Wohnqualität soll beim Bauantrag über eine schalltechnische Untersuchung die genauen Lärmimmissionen untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (50/40 dB(A) festgelegt werden“</i></p>
--	--	--

11. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 23.10.2024

	<p>Ihr Schreiben ist am 14.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5504, Mün-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	-----------------------

<p>chen-Mittenwald ca. 160 m westlich an dem Planungsumgriff befindlichen Flurstück Nr. 1098, Gemarkung Feldafing vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzunehmen sind. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Siehe dazu Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken der DB AG DB Immobilien.</p>
---	---

12. Telekom, Schreiben vom 13.11.2024

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – ha 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.</p> <p>Durch die o. g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</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.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	----------------------

BGM Sontheim gibt bekannt, dass das Landratsamt Starnberg ab dem 01.04.2025 den digitalen Bauantrag annimmt.

GRin Bergfeld fragt, wer die Fällungen in Garatshausen hinter dem Weiher durchführt. BGM Sontheim erläutert, dass die bayerischen Staatsforsten zuständig sind.

GR Utech fragt, ob die Bauantragseinreichung beim Landratsamt zu einer Arbeitsentlastung in der Verwaltung führt.

Es entfällt lediglich die Prüfung auf Vollständigkeit. Die Vorbereitungen für die Sitzung bleiben weiterhin.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister