Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 25.04.2017 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:35 Uhr
Ende: 20:50 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:	Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer:	Peter Englaender

Maier, Anton	2. Bürgermeister		
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister		
Bergfeld, Karin			
Gerber, Maximiliane			
Gleichenstein, Tino Freiherr von			
Hansel, Günter			
Hauser, Markus Dr.			
Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.			
Klug, Eva			
Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.		ab TOP 3	19:42 Uhr
Schuierer, Thomas		ab TOP 4	19:50 Uhr
Schultheiß, Nandl			
Stängl, Johanna			
Utech, Boris			
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH		

Abwesend waren:

Eiling-Hütig, Ute Dr.
Gollwitzer, Helmut

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat und die Verwaltung zu stellen.

Es werden keine Fragen gestellt.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.03.2017

2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

3. Vorstellung des Jahresberichtes der Bücherei 2016

4. 8. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Rathaus mit Umfeld (ehem. Bahnhof)"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss

5. Bebauungsplan Nr. 60 "Villa Carl", Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

6. Bebauungsplan Nr. 62 "Albers Villa, Garatshausen"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

7. Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung des 1. OG in Wohnnutzung, Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3

8. Bahnhofsvorplatz, Gestaltung Bodenbelag Außenbereich Café

9. Neubau Umkleidekabinen Klaus-Bucheim-Stadion; Vergabe Baumeister- und Zimmererarbeiten

10. Kauf eines Ersatzfahrzeuges für den Lindner Unitrac

11. Anschaffung von Whiteboards für jedes Klassenzimmer in der Grundschule

12. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.03.2017

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 21.03.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 13 für
0 gegen den Beschluss

TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass für TOP 2 der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.03.2017 (Verrohrung Starzenbach; Vorstellung Maßnahmen zur Sanierung, Erneuerung und Hochwasserschutz) der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

TOP 3 Vorstellung des Jahresberichtes der Bücherei 2016

Die Leiterin der Gemeindebücherei stellt den Jahresbericht 2016 dem Gemeinderat vor.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis und bedankt sich für die gute Arbeit, die in der Bücherei geleistet wird.

TOP 4 8. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Rathaus mit Umfeld (ehem. Bahnhof)"; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.02.2017 mit Frist zum 15.03.2017 insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 10.02.2017 bis zum 15.03.2017 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

8 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
(3) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
(4) Deutsche Telekom

(5) Vermessungsamt Starnberg
(6) Kreisbrandinspektion Starnberg
(7) Abwasserverband Starnberger See
(8) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

6 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

(1) Regionaler Planungsverband München
(2) Gemeinde Tutzing
(3) Regierung von Oberbayern
(4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(5) Gemeinde Pöcking
(6) Energie Südbayern

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

(1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(2) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
(3) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München
(4) Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München
(5) Bayernwerk AG; Penzberg
(6) Abfallwirtschaftsverband (Awista) Starnberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 14.03.2017, Herr Weiß

	1. Wir bitten, die Farbgebung in Bezug auf die Planzeichen nochmals zu überarbeiten: Zwischen den Gemeinbedarfsflächen (1.2) und Wohnbauflächen (1.8) ist farblich kein Unterschied auszumachen, zudem ist dem MI (1.7) gar keine eigene Farbe zugeordnet. Wir empfehlen die Verwendung der Farben gemäß Anlage zur PlanZV. 2. Außerdem sollten auch die Planzeichen zur rechtswirksamen Planfassung unter 2. jeweils mit der entsprechenden Farbe versehen werden, um sie im abgedruckten Planauszug erkennen zu können. Darüber hinaus regen wir an, im Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - wie auf S. 3 der Begründung - den Änderungsbereich zu kennzeichnen. 3. Auf S. 7f. der Begründung geht die Gemeinde auf unseren Einwand im	Zu 1.: Die Farbigkeit der Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbaufläche wird noch redaktionell besser erkennbar differenziert. Die Doppeldarstellung des Mischgebietes im Bereich der ehem. Post wird noch als schwarz-weiß Darstellung mit Schraffur darüber gelegt. Änderungen ergeben sich dadurch nicht. Zu 2.: Die 8. Änderung ist eindeutig und klar gem. Planzeichen 1.2 abgegrenzt. Innerhalb der Änderung sind die Flächen farbig gehalten. Außerhalb sind die Flächen als Rasterdarstellung ins schwarz-weiß wiedergegeben. In Ziff. 2. der Legende ist klargestellt, dass außerhalb des Änderungsbereiches nur der rechtswirksame Flächennutzungsplan maßgebend ist. Im wiedergegebenen Auszug nach Ziff. 4 wird der Beriech der 8. Änderung als Information noch nachgetragen. Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis

	Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein, in der nördlichen Gemeinbedarfsfläche läge eine Doppelfestsetzung mit dem geplanten MI vor. Zu den demgegenüber vorgebrachten Argumenten möchten wir uns wie folgt äußern: Die Zulässigkeit von „Doppeldarstellungen" hinsichtlich Gemeinbedarfsflächen innerhalb von Baugebieten ist rechtlich umstritten, wie auch der in der Begründung zitierte Kommentar König/Roeser/Stock, BauNVO unter Rn. 22 zu § 1, zutreffend darlegt. Im konkreten Fall halten wir die Darstellung von Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs innerhalb eines Mischgebiets für möglich; dies insbesondere auch, da die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO jeweils allgemein zulässig sind. Jedoch empfehlen wir die Darstellungen auf die jeweiligen Standortsymbole für Anlagen und Einrichtungen (Darstellungen 1.3-1.5) zu beschränken und somit auf die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (1.2) parallel zur Mischgebietsausweisung zu verzichten. Dagegen halten wir weder das ebenfalls zitierte Urteil des BVerwG vom 30.06.2004 noch den Beschluss des BVerwG vom 20.01.1995 im vorliegenden Falle für einschlägig: So bezieht sich das erstgenannte Urteil auf die Fragestellung, ob ein Postdienstleistungszentrum auch nach der Privatisierung der Post noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden kann; eine vergleichbare Konstellation ist hier nicht gegeben. Der BVerwG-Beschluss bezieht sich auf einen Fall, in dem eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck „Dorfplatz" in einem Bebauungsplan zusätzlich noch als Stellplatzfläche festgesetzt wurde. Eine vergleichbare Überschneidung von Gemeinbedarfs- und Baugebietsflächen liegt demnach auch hier nicht vor. Wir empfehlen daher, die beiden genannten Gerichtsentscheidungen nicht als Beleg für die Zulässigkeit der Darstellungen im vorliegenden Fall zu verwenden.	genommen.
	4. Unter Punkt 3.4 der Begründung empfehlen wir, auf den Begriff „festgesetzt" zu verzichten, da dieser der	Zu 4.: der unter Punkt 3.4 Statt des verwendeten Begriffes „festgesetzt“ werden

	Bebauungsplanebene zuzuordnen ist. 5. Punkt 4. der Begründung verweist auf den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre zum parallel aufgestellten Bebauungsplan. Hiervon ist abzuraten, da die entsprechenden Unterlagen in der Regel dem Betrachter der 8. Flächennutzungsplanänderung nicht vorliegen werden und die gemeindlichen Planungsvorstellungen stets aus den Planunterlagen selbst ersichtlich sein müssen. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken und Anregungen vorgebracht	die Worte „als vorhandener wesentlicher Gehölzbestand dargestellt“ verwendet. Zu 5.: In der Begründung Punkt 4 entfällt insgesamt noch der Bezug zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und der Veränderungssperre.

2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben v. 14.03.2017

	Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 05.07.2016 erläutert, empfehlen wir der Gemeinde, unter Punkt 3.5 „Immissionen" der Begründung noch darzustellen, dass der gesamte westliche Bereich des Plangebietes im Einwirkbereich der Bahnlinie liegt und nicht nur im Bereich des BP Nr. 66, für den bereits Gutachten vorliegen, mit z.T. erheblichen Einwirkungen durch Lärmimmissionen und Erschütterungen zu rechnen ist (vgl. Punkt 1, erster und zweiter Spiegelstrich unserer o.g. Stellungnahme). Ansonsten werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken zur vorgelegten Planung geäußert.	in Ziff. 3.5 der Begründung wird noch ergänzt: „Der Technische Immissionsschutz am Landtatsamt Starnberg weist in seiner Stellungnahme vom 14.03.2017 darauf hin, dass der gesamte westliche Bereich des Plangebietes der 8. FNP-Änderung im Einwirkungsbereich der Bahnlinie liegt und dass mit z.T. erheblichen Einwirkungen durch Lärmimmissionen und Erschütterungen zu rechnen ist.“

3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 14.03.2017, Frau Börgerding

	Die Stellungnahme vom 08.07.2016 mit Zeichen TÖB-MÜ-16-8236 (FS.R-S-L(A)) FB und ihre Anhänge bleibt bestehen. Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten. Wir bitten Sie, uns den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. <u>Stellungnahme vom 08.07.2016:</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.07.2016 wurde bereits im letzten Abwägungsverfahren behandelt und die

	Auf der betroffenen Fläche verläuft der Zugang / Zufahrt zum Bahnsteig Richtung München, welcher im Grundbuch gesichert wurde und auch weiterhin benötigt wird. Außerdem wurde 2002 eine Machbarkeitsstudie zum barrierefreien Ausbau der Station erstellt. Es wurde die beiliegende Variante 1, bei der die Rampe, die neuen Treppen und die Zugänge in die o.g. Fläche hineinragen, als fortzuführende Lösung festgelegt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden jedoch weder die Fortführung der Planung noch die Realisierung vom Freistaat Bayern freigegeben. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 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. Die späteren Anträge auf	Begründung in Ziff. 3.10, Ziff. A entsprechend ergänzt.

	Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	

4. Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 07.03.2017,

	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 (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Bahnstrecke 5504 München – Mittenwald (DB - Grenze). Ich bitte Sie, zur Wahrung der Belange des EBA diese Nebenbestimmungen in Ihre Genehmigung aufzunehmen. 1. Die aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand" hinzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen. 2. Es muss grundsätzlich sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. Anpflanzungen in der Nähe der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.07.2016 wurde bereits im letzten Abwägungsverfahren behandelt und die Begründung in Ziff. 3.10, Ziff. B entsprechend ergänzt. Die übrigen Hinweise fließen noch in die Begründung ein.

	Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Diese Nebenbestimmungen begründen sich wie folgt: § 4 Abs. 1 AEG i.V.m. § 2 Abs. 1 EBO mit ARdT (z.B. RiL 836) § 4 Abs. 1 AEG i.V.m. § 2 Abs. 1 EBO mit ARdT (z .B. RiL 804) § 4 Abs. 1 AEG i.V.m. § 2 Abs. 1 EBO mit ARdT (z.B. RiL 882) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netze, DB Energie) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	

5. Bayernwerk AG; Penzberg, Schreiben v. 02.03.2017, Herr Adelwart

	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind bereits in Ziff. 3.9 der Begründung enthalten.

6. Abfallwirtschaftsverband (Awista) Starnberg, Schreiben vom 13.03.2017, Herr März

	Die Planungen berühren keine Belange des AWISTA. Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen in den kommenden Planungsphasen zu berücksichtigen. • Als Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geraden Straßenverlauf muss eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen *(Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5704).* • Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 13.06.2016 wurde bereits im letzten Abwägungsverfahren behandelt und die Begründung in Ziff. 3.9, aufgenommen. Weitere Regelungen werden im nachfolgenden aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt.

	• Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen *(Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).* • Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist. dass bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RA* St *06.* 2007). • Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist. dass sowohl Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen aufnehmen können muss(*Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).* • Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen *(vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).*	

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt den Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Rathaus mit Umfeld (ehem. Bahnhof)“ einschließlich Begründung in der redakt. ergänzten Fassung vom 25.04.2017 unter Einarbeitung der o.a. beschlussmäßigen Änderungen fest.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigungsvorlage beim Landratsamt Starnberg durchzuführen.
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die berührten Bürger sind von den Ergebnissen des Verfahrens nach § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB zu informieren.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 13
Gegen den Beschluss: 2

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 60 "Villa Carl", Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.05.2016 mit Frist zum 04.07.2016 insgesamt 17 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 31.05.2016 bis zum 04.07.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

5 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(2) Abwasserverband Starnberger See
(3) Deutsche Telekom
(4) Gemeinde Pöcking
(5) Vermessungsamt Starnberg

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

(1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(2) Gemeinde Tutzing
(3) Energie Südbayern (ESB)
(4) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Awista)

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

(1) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
(2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
(3) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
(4) Regierung von Oberbayern
(5) Kreisbrandinspektion Starnberg
(6) Bayernwerk AG
(7) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(8) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz

Von 2 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:

(1) Gerhard Schober, Kreisheimatpfleger
(2) Wolfgang Schmitt, Höhenbergstr. 35, 82340 Feldafing

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 23.06.2016

	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:	**Abwägungsvorschlag:**
	Das Plangebiet des vorliegenden	

	Bebauungsplans Nr. 60 umfasst im Wesentlichen das Anwesen der Villa Carl, die als Denkmal gemäß Art. 1 DSchG wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist: *„Villa Carl, zweigeschossiger Mansarddachbau im Reformstil, mit Schweifgiebel- Zwerchhaus und Klinkerziegel-Gliederungen, von Richard Riemerschmid (Speisezimmer von Bruno Paul),1910/11; mit Ausstattung; Parkanlage aus Nutzgarten, geometrischem und naturhaftem Garten, 1912/13, integriert Teil des Feldafinger Lenné-Parks (nach 1862); Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger Schopfwalmdachbau, 1912/14; sämtlich von Richard Riemerschmid."* Die Villa Carl wurde 1910-1913 von Richard Riemerschmid (1868-1957) für den Chemiker und Verleger Dr. Hans Carl erbaut. Der Bauherr Dr. Carl, bisher wohnhaft in Nürnberg, erwarb von der Heilmannschen Immobilien-Gesellschaft A.G. München in zwei Etappen, am 09.11.1909 und am 05.06.1912, das weitläufige, 20.037 m² große Villengrundstück in der Höhenbergkolonie am südlichen Ortsrand von Feldafing. Es entsprach damit genau den Parzellen 7 und 8 des Heilmannschen Parzellierungsplanes des Villen-Terrains am Höhenberg. Von allen besichtigten Grundstücken am Ammersee und Starnberger See fiel die Wahl der Bauherrschaft bewusst auf die vorzügliche Lage der Feldafinger Höhenbergkolonie, die in der „Zeitschrift für Landschaftsgärtnerei und Gartenarchitektur" (2/1899) wie folgt beschrieben wird: „Ein schöneres Gelände für eine Villenkolonie kann man sich wohl kaum denken … Vor mir zu meinen Füßen der oben erwähnte königliche Park, überwölbt von den rauschenden Kronen mächtiger Buchen und wunderschöner Eichen, durchschlängelt von zahlreichen Wegen und Fußpfaden, bespült von den wogenden Wellen des blauen Sees, welcher sich, von der Nachmittagssonne bestrahlt, in hundertfachem Glitzern und wunderschönem Farbenspiel in lieblicher Anmut vor meinen Augen ausdehnt … Nun schweift mein Blick in die Ferne, nach links, nach rechts und geradeaus über schwarzgrüne Fichten- und Tannenwälder, frischgrüne Voralpenwiesen und Triften hinan an das mächtige Gebirge. Die lange Alpenkette steht in ihrer ganzen Großartigkeit vor mir: im Vordergrund Wetterstein- und das Karwendelgebirge; … Dies ist die Aussicht von der Villenkolonie Feldafing." Mit der Gesamtplanung der Villa Carl, Wohnhaus, Nebengebäude und Villengarten, wurde Richard Riemerschmid beauftragt, einer der bedeutendsten Architekten und Designer jener Zeit in Deutschland, Mitbegründer des Deutschen Werkbundes und u.a. Direktor der	Der Hinweis, dass die Villa Carl und der Planbereich als Gartenbaudenkmal gem. Art. 1 DSchG festgelegt sind, ist allgemein bekannt, wird zur Kenntnis genommen und ist entwurfsmäßig in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Zutreffend ist, dass Dr. Hans Carl 1909 von der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft das Grundstück Plan Nr. 324 1/2 mit einer Fläche von 6.670 m2 kaufte und dort 1910 mit dem Architekten Richard Riemerschmid ein Wohnhaus errichtete. Ebenfalls auf diesem Grundstück befindet sich die 1910 bis 1912 von Riemerschmid angelegte und seitdem bestehende Gartenanlage. Erst 1912 kaufte dann Dr. Hans Carl die an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücke Plan Nr. 324 mit einer Fläche von 13.200 m2 und Plan Nr. 324 1/6 (Wegegrundstück von 180 m2) für den damals sehr hohen Preis von 49.000 Mark. Nach einer ergänzend abgegebenen Stellungnahme des Grundstückseigentümers lag der Preis damit um fast 50% höher als für das Grundstück Plan Nr. 324 ½. Nach Aussagen des heutigen Grundbesitzers war im notariellen Kaufvertrag vom 5.06.1912 mit dem (östlichen) Grundstück Plan Nr. 324 das Recht verbunden, eine Villa samt dazu gehörigen Nebengebäuden auf dem erweiterten Grund zu errichten. 1912 hätte also das Grundstück Plan Nr. 324 (heute Fl.Nr. 324) mit einer weiteren Villa neben der bereits 1910 auf dem Grundstück Plan Nr. 324 1/2 errichteten Villa bebaut werden dürfen. Die Anlagen zu dem Kaufvertrag und einzelne Bestimmungen des Kaufvertrags belegen nach Mittteilung des heutigen Grundstücksbesitzers demnach, dass die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft die Flächen des ehemals zum Schlosspark gehörenden Bereichs westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinauf als Baugebiet parzelliert und erschlossen hat. Insoweit erfolgte damals nach Mitteilung des Bauwerbers eine „bauleitplanerische Bestimmung durch die Kaufverträge". Dieses „Baurecht" wurde aber weder von Dr. Hans Carl noch von seinen beiden Töchtern Dr. Helma Schmitt und Dr. Gerda Carl, die ihm als Grundstückseigentümer nachfolgten, genutzt. Diese Villa hätte auf dem „Gipfel" des Höhenbergs in „absoluter Toplage" realisiert werden können, was auch die Höhe des Kaufpreises entscheidend beeinflusst hat. Aufgrund dieser Umstände ist davon auszugehen, dass Riemerschmid gerade keine abgeschlossene Gesamtplanung für beide Grundstücke vorgelegt hat, sondern dass der Garten für das Grundstück Plan Nr. 324 1/2 eigenständig beplant und ausgeführt wurde. Auch wurden einzelne Elemente

	Münchner Kunstgewerbeschule und der Kölner Werkschulen. Riemerschmid positionierte das als Ganzjahreswohnsitz geplante Villengebäude in der Nordwest-Ecke knapp unterhalb der höchsten Stelle des nach Südosten abfallenden Hanggrundstücks, sodass einerseits ein wirkungsvoller Villengarten entstand, andererseits der großartige Ausblick in die freie Naturlandschaft des Starnberger Sees und der Alpenkette in das künstlerische Gesamtkonzept miteinbezogen werden konnte. Das Villengebäude, ein zweigeschossiger Mansarddachbau mit Schweifgiebel-Zwerchhaus, Klinkerziegel-Gliederungen und regelmäßigen Fensterbändern mit filigranem Sprossennetz in den Fensterverschlüssen, zeigt deutliche Tendenzen der Reformarchitektur und die typischen Gestaltungselemente Riemerschmids jener Zeit. Im Erdgeschoß liegen die Wohnräume und die Küche, im Obergeschoß die Schlafzimmer, ein Gäste- und Dienstmädchen- Zimmer und im ausgebauten Mansardgeschoß das Arbeitszimmer des Hausherrn. Riemerschmid, der nicht nur die Architektur entwarf, sondern – mit Ausnahme des Speisezimmers nach Entwürfen von Bruno Paul – die gesamte Inneneinrichtung bis hin zum Mobiliar, legte dem Villengebäude im Süden eine Terrasse mit Freitreppe vor, die unmittelbar in den Villengarten führt und die enge Verbindung von Villengebäude und Villengarten betont. Nördlich des Villengebäudes entstand ein eingeschossiges „Hausmeisterhaus mit Auto-Garage und Stall“, ebenfalls nach Entwürfen Riemerschmids, wie ein Originalplan von 1912 belegt. Einen zentralen Bestandteil des künstlerischen Gesamtkonzepts der Villa Carl bildet der große Villengarten, der in engstem zeitlichem Zusammenhang „quasi in einem Guß“ mit der Errichtung des Villengebäudes entstand. (Zum Villengarten der Villa Carl siehe auch: Andrea Mirbeth, Villa Carl Ein historischer Privatgarten im Wandel der Zeit, Diplomarbeit an der Fachhochschule Weihenstephan, Juni 1997) Wiederum ist es nachweislich Richard Riemerschmid, der als „Allroundkünstler“ für den Entwurf des Villengartens verantwortlich zeichnete. Aus seiner Hand liegt – in der Villenlandschaft am Starnberger See ein höchst seltener Fall – der originale Gestaltungsentwurf zum Villengarten vor, bezeichnet als „Bepflanzungs-Plan für das Grundstück des Herrn Dr. H. Carl, Feldafing, Prof. Richard Riemerschmid Pasing, 4. Dez. 1912: vervollständigt: 8. März 1913“ (Architektursammlung der TU München) (siehe Anlage). Gemäß den Reformbestrebungen in der	des in der Stellungnahme als einheitlicher Bepflanzungsplan bezeichneten Dokuments, der nach hiesiger Auffassung nur einen Übersichtsplan darstellt, gar nicht ausgeführt, wie in der in der Stellungnahme zitierten Arbeit von Mirbeth (1997) über die Villa Carl dargelegt wird. Der Gipfel ist heute mit Bäumen bestanden, in deren Bereich sich die Familiengrabstätte und Aussichtspunkte befinden. Der Ostbereich war daher ursprünglich kein integraler Bestandteil der Anlage war, sondern hat sich erst additiv durch den Grunderwerb 1912 erst ergeben. Der damalige Grunderwerb mit Inaussichtstellung einer im Zuge der Heilmann´schen Immobiliengesellschaft unternommenen Vermarktung der ehem. zum Schlosspark gehörenden Flächen westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinaus war und ist für den östlichen Grundstücksbereich mit einer möglichen angemessenen Bebauung städtebaulich relevant. Er eröffnet damit heute zusammen mit dem Planungsziel des Baugesetzes, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, auch die Festsetzung eines zusätzlichen, maßvollen Baurechtes für eine zusätzliche Villa im aufzustellenden Bebauungsplan. Ein weiterer Grund für aufzustellenden Bebauungsplan sind auch die hohen Erhaltungsaufwendungen für die Villa Carl, die unrentierliche „Landwirtschaft“ und die umfänglichen Erhaltungsaufwendungen der großen Gartenanlage. Gerade der Unterhalt des Hauses samt Nebengebäude und großem Garten erfordert nach Mitteilung des Eigentümers, trotz des allgemein anerkannten Engagements in ideeller und vor allem auch in finanzieller Hinsicht Aufwendungen, die das Zumutbar überschreiten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Eigentümer auch von der Grundsteuerpflicht befreit. Auch im Hinblick auf die geringe Nutzung (Grundfläche des Altbestandes ca. 285 m2 bei über 20.000 m2 Grundstücksfläche und bisher 2 Wohnungen) sind die Aufwendungen zum Unterhalb unverhältnismäßig hoch. Nachdem aber die Erhaltung des historischen Bestandes auch von der finanziellen Tragbarkeit abhängt, ist eine Verbesserung der Grundstückausnutzung mit einem zusätzlichen angemessenen Baurecht städtebaulich vertretbar und dient letztlich auch der Sicherung der weitgehend unbeeinträchtigten Gesamtanlage der Villa Carl. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt die

	Gartenkunst der Jahrhundertwende, die auf „Zweckmäßigkeit“ und „Benutzbarkeit“, die Einbeziehung des „Gartens als erweiterter Lebensraum in den Wohnbereich“ und der Vorstellung der „Einheit von Garten und Haus“ geprägt waren, konzipierte Riemerschmid den Villengarten in drei aufeinander abgestimmten Gartenbereichen: Dem Villengebäude südlich mittelachsial vorgelegt, entwickelt sich als „erweiterter Wohnbereich“ der aus Heckenanlagen, Stauden- bzw. Rosenbeeten, Kiesplatz und Wegführungen bestehende streng geometrische Gartenteil. Er schließt südlich mit einem Rondell, in dem die bauzeitliche Steinbank aus Kalktuff eine raffinierte Sichtachse zum Haus herstellt. Der Nutzgarten im nördlichen Teil des Villengartens im Bereich des Hausmeisterhauses ist analog dem Riemerschmid’schen „Bepflanzungsplan“ dagegen wie beim alten Bauerngarten mit klar geordneten Beeten mit Wegkreuzen gegliedert. Der gesamte östliche Teil des historischen Villenparks, größter Bestandteil der Gartenanlage der Villa Carl, bildet der naturhaft gestaltete landschaftliche Gartenteil. Auch hier stimmt der „Bepflanzungsplan“ Riemerschmids mit dem überlieferten Bestand in allen wesentlichen Gestaltungselementen überein. Unter Integrierung von Gehölzbestand des Lenné-Parks, insbesondere mächtiger Kiefern im Nordosten des Villengartens und einiger großer Buchen, entwickelte Riemerschmid hier ein naturnahes Gartenkonzept, das die Reformbestrebungen in der Gartenkunst der Jahrhundertwende exemplarisch verdeutlicht. So wurde die bewegte natürliche Topographie des Geländes großenteils belassen und nur in Teilbereichen künstlich verändert. Desgleichen wurde eine sparsame Wegeführung in Form von Kieswegen konzipiert, die einerseits den Villenpark im Süden und Osten umfährt („Unterer Weg“ und „Osthangweg“), andererseits Verbindungen zu einer Reihe raffiniert geplanter „architektonischer Plätze“ innerhalb des Gartens herstellt. Nach einer Idee von Dr. Hans Carl plante Riemerschmid im südöstlichen Gartenteil das sogenannte „Luftbad“, eine durch geschnittene Hecken eingefaßte künstliche Mulde, welche die Möglichkeit bot, in Ruhe und im Verborgenen ein Sonnenbad nehmen zu können. Einen weiteren wichtigen Platz konzipierte Riemerschmid an der Hangoberkante oberhalb des Luftbades. Hier legte er einen Sitzplatz mit Tisch an, von der Familie Carl als „Murnauer“ bezeichnet, wovon sich ein großartiger Blick auf den Starnberger See und den gesamten Villengarten eröffnet. Von hieraus führt der „Alpinumweg“ zum nordöstlich gelegenen Alpinum und dem sog. „Ahornplatz“.	Villa Carl, den Nutzgarten und den geometrischen westlichen Garten vollständig unberührt. Der Teil des Feldafinger Lenne-Parks, der mit dem Erwerb des zweiten Grundstücks 1912 in den Besitz der Familie Carl kam, besteht nur deshalb noch, weil die Familie ihr Recht auf bauliche Nutzung des Grundstücks damals nicht genutzt hat. Dieser Park besteht auch nicht mehr in der 1862 von König Maximilian angedachten Form, da die Errichtung des Schlosses nicht realisiert wurde. Das neue Baurecht wird siedlungsstrukturell dem Baubestand der ehem. Bestandsvillen Hofmann und Pfister um die Thurn- und Taxisstraße zugeordnet. Insofern wird auch keine „neue Bauzeile“ eröffnet, sondern die Bebauung von der Thurn- und Taxisstraße kommt zum Abschluss. Aufgrund der Abstände zur Villa Waldberta, der vorhandenen Gehölzkulisse im Osten, und der topographischen höher gelegenen Villa Waldberta erscheint eine Beeinträchtigung derselben weitgehend ausgeschlossen. Die Höhere Landesplanungsbehörde hat diesbezüglich eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Ausdrücklich wird dort begrüßt dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird. Dass die Anlage des Gartens in einem „Guß“ erfolgte, ist so unzutreffend. Allein schon der Zeitablauf des Grunderwerbs, die Planung und Errichtung der Gebäude Villa Carl mit Landwirtschaft und die regelmäßige französische Gartenanlage belegen, dass lediglich der Westteil des Ausgangsgrundstückes eine abgeschlossene Einheit waren. Die vorgebrachten Anregungen und denkmalschutzfachlichen Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung eines sehr maßvollen neuen Baurechtes im Bereich des sog. Osthanges mit 250 m2 Grundfläche abgewogen berücksichtigt. Die Geschoßigkeit wurde dabei mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen, wobei in der Außenwirkung bei sehr restriktiver Festsetzung der Wandhöhe für den Villenneubau von 7,50 m ein ggf. entstehendes 3. Vollgeschoß nur im Dachraum liegen kann. Um eine Einfügung in die überkommene Villenkolonie an der Höhenbergstraße zu erleichtern, wurde zwingend das geneigte Dach in Form eines Walm- oder Mansarddaches festgelegt. Um Beeinträchtigungen mit dem vorhandenen

	Generell bietet der große landschaftliche Gartenteil der Villa Carl ein besonderes, bewusst an der Natur angelehntes Gartenerlebnis, zu dessen Qualitäten auch die vielfachen vom Gartenkünstler raffiniert geplanten Perspektiven und Ausblicke auf den Garten und die einzigartige Starnberger Seelandschaft gehören. Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass die Villa Carl als Werk des so bedeutenden Architekten Richard Riemerschmid ein herausragend gestaltetes und geradezu exzeptionell anschaulich und dicht erhaltenes Beispiel eines Gesamtkunstwerks aus Villa, Villenausstattung und Villengarten im Sinne der Reformarchitektur bildet. Es lässt in seiner geradezu einzigartig vollständigen Erhaltung sowie innovativer bau- und gartenkünstlerischer Qualität hervorragend die Ideen und Ziele der Reformbewegung im frühen 20. Jahrhundert studieren und erleben. In Bayern besitzt es damit Alleinstellungscharakter. Im bundesweiten Vergleich ist dieses architektonische und gärtnerische Gesamtkunstwerk zweifellos ein Baudenkmal von besonderer kultureller nationaler Bedeutung. Die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 60 „Villa Carl mit Umfeld“ sieht vor, innerhalb des denkmalgeschützten, bisher unbebaubaren Villenparks ein Baurecht zu schaffen und eine zusätzliche Bebauung im Villengarten zu ermöglichen. Dabei soll von Parzelle Fl.Nr. 324, die dem historischen und bis zum heutigen Tag unveränderten Umgriff des Villenparks entspricht, ein „Bauland Neubau“ von 3065 m² abparzelliert werden, das den Riemerschmid’schen landschaftlich gestalteten Teil des Villengartens von Nord nach Süd durchtrennt. Inmitten dieser abgetrennten Fläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer max. zulässigen Grundfläche GR 250 und drei Vollgeschossen vorgesehen, des Weiteren sieht die Planung eine Tiefgarage vor, deren Zufahrt von der Höhenbergstraße aus erfolgen soll. Die vorliegende Planung hat gravierende Auswirkungen auf das hochrangige Denkmal Villa Carl. Mit der Abtrennung des 3065 m² großen Grundstücks wird der historische von Richard Riemerschmid konzipierte landschaftliche Gartenteil längs durchschnitten und der östliche Teil des Villenparks eliminiert. Die künstlerische Idee des ganzheitlich konzipierten Riemerschmid’schen Gartenkunstwerks wird dabei in gravierender Weise beschädigt bzw. zerstört. Die sorgfältig angelegten, als Gesamtsystem konzipierten Wegführungen, von dem Rundweg („Unterer Weg“ und „Osthangweg“) bis hin zu den Wegeverbindungen zu den raffiniert	Denkmal auszuschließen, wurde das Baufenster so gelegt, dass auch nach Errichtung des Gebäudes der denkmalgeschützte Baubestand der Villa Carl und seiner historischen Landwirtschaft auch optisch nicht beeinträchtigt werden. Der vorhandene denkmalgeschützte, regelmäßige (französische) Garten insbesondere auf der Westseite in enger Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Villa Carl bleibt dabei gänzlich auch optisch unberührt. Eingriffe erfolgen lediglich ganz am Osthang im sog. englischen Garten, der historisch keine Einheit darstellt, sondern auch von der Entstehungsgeschichte und vom Entwurf her additiv und historisch später erfolgte. Diesen Garten und die Denkmäler haben die Familien Carl und die nachfolgenden Generationen in herausragender und sensibler Weise gepflegt und gehegt. 1976 wurde das Haus samt Garten in die Denkmalliste eingetragen, im selben Jahr ehrte das Landratsamt Dr. Gerda Carl für ihre besonderen Verdienste zur Erhaltung des Hauses. Der Neubau kommt in einem dafür geeigneten Bereich ganz am Osthang zu stehen, der von der Topographie und Erschließung an einem recht tiefen Punkt der Höhenbergstraße liegt. Rein flächenmäßig werden lediglich etwa 14,5 % des neu geplanten Grundstückes als Bauland vorgesehen, wobei die geplante Grundfläche von lediglich 250 m2 nur 1,2 % des Gesamtareals Villa Carl beträgt. Darüber hinaus ist der denkmalpflegerisch wichtige und prägende Bereich vom Bauvorhaben nicht nennenswert beeinträchtigt, und dieser liegt topographisch auch in Bezug zur Villa Carl in exponierterer Lage.

	ausgewählten „architektonischen Plätzen“ werden beliebig abgeschnitten und verlieren ihren Sinn. Ein bedeutender Teil der künstlerisch besonders herausgehobenen Gartenplätze (siehe Bepflanzungsplan Riemerschmid vom 04.12.1912) geht verloren, andere architektonische Plätze wie der sogenannte „Murnauer“ verlieren mit der Grundstücksabtrennung und der geplanten Bebauung ihre gartenkünstlerische Wirkung weitgehend. Insbesondere auch die raffiniert einbezogenen Sichtbeziehungen von unterschiedlichen Gartenstandorten aus werden durch die geplante Bebauung in schwerwiegender Weise beschädigt. Gegen die vorliegende Planung müssen daher gravierende denkmalpflegerische Bedenken vorgebracht werden. Auch in Anbetracht der absolut herausragenden Bedeutung der Villa Carl als Denkmal von besonderer kultureller nationaler Bedeutung kann der Planung aus denkmalfachlicher Sicht keinesfalls zugestimmt werden. Das Landratsamt Starnberg / Untere Denkmalschutzbehörde, der Kreisbaumeister Herr Dr. Kühnel, der Kreisheimatpfleger Herr Schober und die Regierung von Oberbayern erhalten einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.	Auch auf dem zur Bebauung vorgesehenen 3065 m2 großen Grundstück umfassen die zugelassenen Grundflächen von 250 qm lediglich 8,2 % dieses neuen Baugrundstückes. Durch die Festsetzung eines üblichen Walm- oder Mansarddaches kann eine ortsplanerisch sinnvolle Einfügung in den überkommenen Baubestand erreicht werden, ein modernistisches aytpisches „Schachtelhaus“ vermieden werden, wobei das geplante Bauvorhaben vom Baudenkmal „Villa Carl“ selbst aus nicht in Erscheinung treten wird. Die Festlegung des Baulandes für den Neubau bildet nur scheinbar eine neue Grenze. Tatsächlich wird der Neubau so situiert, dass das Gesamtgrundstück möglichst wenig beeinträchtigt wird, die Grenze als solche wird in der Gartenanlage nur untergeordnet sein, auch da das neue Baugrundstück durch den zu erhaltenden Gehölzbestand Teil der gesamten Parkanlage sein wird. Zudem wird im Bebauungsplan die Errichtung von Zäunen oder Einfriedungen ausgeschlossen. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist aufgrund seiner stark ausgeprägten Hanglage von Riemerschmid nicht mit besonderen Gartenbauwerken ausgestattet worden. Wesentliche Sichtbeziehungen werden durch den Neubau wesentliche beeinträchtigt. Die in bezug genommenen Weganlagen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht mehr sichtbar und werden lediglich durch ein - nachträglich hinzugekommenes - Geländer erinnert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplansentwurfs werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die in Nr. 2 (die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung), die in Nr. 3. (die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien (...), die in Nr. 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...), einschließlich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange und Grundsätze berücksichtigt. In Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurden vom bekannten Architekturbüro Muck-Petzet mehrere Planungsalternativen erarbeitet. Diese

		Planungsalternativen sind in der Begründung, Ziff. 3 zum Bebauungsplan wiedergegeben. Im Übrigen wird auch auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Bezug genommen, ebenso auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die abschließende Gesamtabwägung im Hinblick auf die Festsetzung des neuen Baurechtes wird verwiesen.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben v. 01.07.2016, Frau Hagenbucher

	Zu dem übersandten Vorentwurf mit Begründung möchte ich mitteilen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde sich vollinhaltlich der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 23.06.20 16 und der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Herrn Schober vom 24.06.2016 anschließt.	Nachdem keine gesonderten Anregungen vorgebracht werden, wird auf die Abwägungen zu den betreffenden Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde, des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und von Kreisheimatpfleger Schober verwiesen.

3. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg Schreiben vom 03.07.2016

	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) **Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen erhebliche Bedenken.** **Begründung:** 1. Bei dem Ensemble „Villa Carl“ handelt es sich um ein einzigartiges **Bau-und Gartendenkmal** von herausragender Qualität und von überregionaler Bedeutung. **Nach dem Bundesnaturschutzgesetz §1 BNatSchG (4)1 sind Bau- und Bodendenkmäler vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.** 2. Bei dem vorgesehenen Baukörper werden schwerwiegende Eingriffe geplant: a) Zerstörung des bisher vollständig erhaltenen Gartendenkmals und seines Bewuchses b) grundlegende Veränderung der natürlichen Topographie des Höhenberges durch massive Abgrabung, damit verbundene Gefährdung der Hangstabilität bei äußerst schwieriger Erschließung c) gravierende Vernichtung des vorhandenen Parkbaumbestandes im seeseitigen Hangbereich	Zu 1.: Vorab ist darauf hinzuweisen, dass § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG als allgemeine Zielbestimmung des Naturschutzes im Rahmen des Möglichen gem. § 2 Abs. 2, 3 BNatSchG bei behördlichen Entscheidungen zu berücksichtigen ist. Im Bauleitplanverfahren sind die Regelungen des § 1 Abs. 1 Abs. 7, § 1a BauGB spezialgesetzliche Bestimmungen, die den Regelungen in § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vorhergehen. Diese wird von der Gemeinde berücksichtigt. Soweit sich die Stellungnahme gegen eine Verunstaltung der Landschaft wendet, ist dies ebenso zurückzuweisen wie der Vorwurf einer ungenügenden Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (s.o.) Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird auf einem rd. 3.065 qm großen Grundstück eine zusätzlich Villa zugelassen, wobei durch die Situierung und Größe das Gesamtgrundstück von über 20.000 qm letztlich nur sehr untergeordnet tangiert wird. Durch die Zuordnung des Baurechts zur bestehenden Umgebungsbaubestand an der Thurn- und Taxisstraße auf den Fl.Nrn. 325, 325/3 und 336/2 wird eine sinnvolle bauliche Abrundung im Sinne einer noch verträglichen Innenentwicklung und sparsamen Verwendung von Grund und Boden erreicht, der gem. § 1 a Abs. 2 BauGB vorrangige Bedeutung zukommt. Die Höhere Landesplanungs-behörde hat diesbezüglich eine zustimmende Stellungnahme vorgebracht. Ausdrücklich wird dort

	(im vorliegenden Plan nur unzureichend erfasst und naturschutzfachlich bewertet); eine Rodung würde auch eine visuelle Beeinträchtigung der Villenkolonie „Höhenberg“ bedeuten 3. Außerdem würde durch eine Bebauung des Hangfußes ein Präzedenzfall für weitere Bauverdichtungen im Bereich Höhenbergstraße und Thurn-und-Taxis-Straße geschaffen. Wir bitten diese Punkte bei der Beschlüssen zu bedenken und das Gesamtgartenkunstwerk „Villa Carl“ in Bestand und Topographie unversehrt zu erhalten. Aus einem wertvollen Kunstwerk, z. B. einem Gemälde, kann auch kein Stück herausgeschnitten und vermarktet werden.	begrüßt dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird. Zu 2.: Dass der vorgesehene Baukörper einen schwerwiegenden Eingriff darstellt und zu einer Zerstörung des Gartenbaudenkmals und seines Bewuchses führt, ist so unzutreffend. Der Neubau kommt in einem dafür geeigneten Bereich zu stehen, der von der Topographie und Erschließung an einem recht tiefen Punkt der Höhenbergstraße zu stehen kommt. Rein flächenmäßig werden lediglich etwa 14,5 % des Gesamtgrundstückes als Bauland vorgesehen, wobei die geplante Grundfläche von lediglich 250 m2 nur 1,2 % des Gesamtgrundstückes beträgt. Darüber hinaus ist der denkmalpflegerisch wichtige und prägende Bereich vom Bauvorhaben nicht nennenswert beeinträchtigt, und dieser liegt topographisch auch in Bezug zur Villa Carl in exponierterer Lage. Auch auf dem zur Bebauung vorgesehenen 3050 m2 großen Grundstück umfassen die zugelassenen Grundflächen von 250 m2 lediglich 8,2 % dieses neuen Baugrundstückes. Durch die Festsetzung eines üblichen Walm- oder Mansarddaches kann eine ortsplanerisch sinnvolle Einfügung in den überkommenen Baubestand erreicht werden, ein modernistisches atypisches „Schachtelhaus“ vermieden werden, wobei das geplante Bauvorhaben vom Baudenkmal „Villa Carl“ selbst aus nicht in Erscheinung treten wird. Zu 3.: Durch die vorgesehene Eintragung einer Baubeschränkung für die Gemeinde Feldafing und den Freistaat Bayern vor Satzungsbeschluss im Grundbuch auf dem Restgrundstück der Fl.Nr. 324 wird darüber hinaus gesichert, dass keine weitere Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 324 stattfinden kann. Zudem würde eine weitere Verdichtung eine weitere Bauleitplanung der Gemeinde erfordern, die aber aufgrund der besonderen Situation im vorliegenden Fall nicht auf andere Fälle übertragbar ist. Ein entsprechender Anspruch auf Bauleitplanung existiert grundsätzlich nicht.

4. Regierung von Oberbayern Schreiben vom 24.06.2016 Frau Merz

	Das Planungsgebiet umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche südlich des Ortszentrums. Planungsziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des Villengrundstücks zu sichern und einen zusätzlichen Neubau zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als reines Wohngebiet bzw. als private Grünfläche fest. Bewertung Die Planung der Innenentwicklung orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand und	Der Hinweis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, dass der zusätzliche Neubau eines Villengebäudes als Planung der Innenentwicklung, sich am denkmalgeschützten Bestand orientiert und das sensible Umfeld und die exponierte Lage angemessen berücksichtigt, wird begrüßt. Ausdrücklich begrüßt wird auch die Feststellung der

	berücksichtigt das sensible Umfeld und die exponierte Lage. Dem Grundsatz LEP 8.4.1 wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, wird Rechnung getragen. Darüber hinaus bleiben landesplanerische Belange im Wesentlichen unberührt. Gesamtergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Höheren Landesplanungsbehörde, dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird.

5. Kreisbrandinspektion Starnberg Schreiben vom 01.07.2016 Herr Pain

	Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBO 2008) Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. In den an das Baugebiet angrenzenden Straßen befinden sich bereits entsprechende Wasserleitungen bzw. eine Löschwasserversorgung. Die Detailanforderungen zum Brandschutz sind beim konkreten Bauantrag zu berücksichtigen, insbesondere auch die Erfordernisse hinsichtlich zweiter Flucht- und Rettungsweg.

6. Bayernwerk AG, Penzberg, Schreiben vom 30.06.2016

	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.

7. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Herr Weiß, Schreiben vom 26.07.2016

	1. Nach neuester Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 04.11.2015, Az. 4 CN 9/14) ist eine Verschiebung der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht zulässig, selbst wenn der entsprechende Bereich durch die angrenzende Bebauung erheblich geprägt wird. Daher scheidet die Anwendung von § 13a BauGB im vorliegenden Falle aus unserer Sicht aus, womit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans	Zu 1.: Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass § 13 a BauGB bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Villa Carl" nicht anwendbar sei, wird so im Ergebnis grundsätzlich nicht geteilt. Der Rechtsatz des BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 – BVerwG 4 CN 9.14 lautet: "In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) dürfen jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegen." Entscheidend bei Anwendung des § 13 a BauGB ist

	notwendig wird.	letztlich, dass die überplanten Flächen dem “Siedlungskörper”, hier dem von Feldafing zuzuordnen sind, und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht überschritten werden. Bei dem überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das Grundstück ist allseitig vom bebautem Siedlungskörper umgeben. Ein derartiger, nicht vorgenutzter Außenbereich im Innenbereich kann im Wege eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB überplant werden (VGH Mannheim, Urteil v. 29.10.2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171; OVG Saarlouis, NJOZ 2013, 742; BayVerfGH, Entscheidung v. 13.06.2009 - Vf. 3-VII-09, Rn. 46 ff.). Auch größere Grünflächen kommen hierfür in Betracht (Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 13a Rn. 27). Maßgeblich für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist in derartigen Fällen, ob die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des 13a BauGB erfüllt sind und insbesondere keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dies wurde im Vorfeld der Planung untersucht und verneint. Auch von der UNB und dem BN wurden keine entsprechenden Umweltbelange vorgetragen. Nachdem die festgesetzten Grundflächen bis zu 20.000 m2 ohne Vorprüfung betragen können, könnte rein theoretisch selbst bei einer GRZ z.B. von etwa 0,30 ein Gesamtbereich als Außenbereich im Innenbereich von bis rd. 6 ha überplant werden, bei einer geringeren GRZ von etwa 0,10 wie im vorliegenden Fall ein Gesamtbereich als Außenbereich im Innenbereich von rd. 18 ha, ohne dass dabei gegen § 13 a BauGB verstoßen würde. Die Tatsache „Außenbereich“ im Innenbereich ist für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nicht durchgreifend. Die Planung muss mit einer geordneten städte-baulichen Entwicklung vereinbar sein, und der Bebauungsplan darf keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, was durch die Festsetzung eines einzelnen Wohnhauses auch nicht zu befürchten ist. Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (= die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes), was im vorliegenden Fall aber nicht zutrifft. Entsprechend der einschlägigen Kommentarliteratur muss der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall eingehalten, da das neue Gebäude im Anschluss an den Baubestand bei bestehender

		Erschließungsstraße und Anschluss an den gemeindlichen Kanal und die zentrale Wasserversorgung vorsieht. Die Anwendung des Regelverfahrens Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sind daher nicht zwingend erforderlich.
	2. Zu den Festsetzungen A. 5 und A. 14: Das Einvernehmen der Unteren Denkmalschutzbehörde kann mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht als Bedingung einer Ausnahmeerteilung festgesetzt werden. Jedoch wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt. Wir regen an, unter den Hinweisen auf Art. 6 DSchG zu verweisen.	Zu 2.: In Ziff. A.5 werden die Worte „wobei die Zustimmung des Denkmalschutzes erforderlich ist“ noch redaktionell gestrichen, nachdem die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens ohnehin beteiligt wird. In Festsetzung Ziff. A.14 werden noch die Worte „im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde“ gestrichen. In den Bebauungsplanhinweisen wird noch darauf verwiesen, dass die Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens gemäß Art. 6 DSchG zu beteiligen ist.
	3. Zu Festsetzung A. 7: Welche Rechtsgrundlage ermöglicht die Einschränkung, ein 3. Vollgeschoss nur einschließlich Dachraum zuzulassen?	Zu 3.: Aus Gründen der baumassenmäßigen Einfügung ist es wichtig, dass die nach außen wirkende Geschossigkeit den Neubaus gering gehalten wird. Daher wird die Festsetzung, dass ein 3. Vollgeschoss nur einschließlich Dachraum zugelassen wird, auf der Grundlage des Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V. mit Art. 81 als Örtliche Bauvorschrift festgelegt. Die Tatsache, dass ein sich ergebendes 3. Vollgeschoß im Dachraum liegen wird, ergibt sich faktisch schon daraus, dass nur eine max. Wandhöhe von 7,50 m zulässig ist.
	4. Wir empfehlen, die Höhenfestsetzungen unter A. 8 und A. 9 nochmals zu überprüfen: - Die in der Planzeichnung festgesetzte Gauben-Wandhöhe sollte in der Legende definiert werden	Zu 4.: In der Planzeichnung ist keine Gauben-Wandhöhe festgelegt, sondern zulässig sind lediglich ein Walm- oder Mansarddach. Nachdem die Außenwandhöhe mit max. 654,5 m üNN und die Firsthöhe mit max. 660,0 m üNN festgelegt sind, ist der zulässige Baukörper auch rechtlich ausreichend bestimmt.
	- Das Planzeichen zur Firsthöhe ist unter 9. aufgeführt, die zugehörige Planzeichenerklärung jedoch unter 8. Entsprechend ist das Planzeichen „OKEGRD“ nach unten verschoben.	- Die Planzeichen A.8 und 8.9 werden noch redaktionell getauscht.
	- Bei der WH 7,50 sollte „über Gelände“ gestrichen werden, da ja anschließend ein konkreter unterer Bezugspunkt definiert wird. Alternativ könnte die Formulierung in „über festgesetztem Gelände“ abgeändert werden.	- Bei Planzeichen A.8 werden noch die Worte „über Gelände“ redaktionell gestrichen, da anschließend ein konkreter unterer Bezugspunkt definiert ist.
	- Auch die Planzeichenerklärung zum unteren Bezugspunkt ist nicht zutreffend („wird gemessen zwischen Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und dem festgelegten unteren Bezugspunkt“). Außerdem ist festzulegen, ob der	- Ziff. A.8. erhält noch folgende Fassung: „max. zulässige Wandhöhe in Metern; das Maß wird gemessen zwischen Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut und dem festgelegten unteren Bezugspunkt“ (= Oberkante Erdgeschoss Rohdecke, hier festgelegt mit 648,0 m üNN)

	obere oder der untere Schnittpunkt mit dem Dach gemeint ist.	Materielle Änderungen an den Festsetzungen sind damit nicht verbunden,
	5. Festsetzung A. 15 setzt zwingend zu erhaltende Bäume fest, die nur bei Krankheit etc. ersetzt werden dürfen. Wenn diese festgesetzten Bäume mit dem geplanten Baukörper kollidieren, muss die entsprechende Interessenabwägung im Bebauungsplan erfolgen. Eine Regelung wie in Halbsatz 2 („soweit im Zuge des Bauvorhabens…“) ist nicht möglich.	Zu 5.: Ziff. A.15 erhält redaktionell noch folgende Fassung: „Pflanzbindungen: zu erhaltender Baumbestand; im Zuge des Bauvorhabens im östlichen Baufeld können einzelne Gehölze entfernt werden. Für zu fällende Bäume ist im Verhältnis 1 : 1 Ersatz zu pflanzen.“
	Auch eine Baumfestsetzung „ohne Standortfestlegung“ (A. 15) ist mangels rechtlicher Bestimmtheit unzulässig. Zudem ist der zitierte Hinweis C. 9 nicht passend; ist die Pflanzliste unter C. 8 gemeint?	Die letzte Zeile der Ziff. A.15 entfällt ersatzlos.
	Beim Pflanzgebot A. 17 wird für die Pflanzliste auf Hinweis C. 7 anstatt C. 8 verwiesen.	Beim Pflanzgebot Ziff.A.17 wird noch auf C.8 statt C.9 verwiesen.
	6. Wir empfehlen, die Festsetzungen A. 10 und A. 20 bezüglich der zulässigen Dachformen zusammenzufassen. Dabei ist die Beschränkung „für den Neubau“ nicht zulässig.	Zu 6.: Die Festsetzungen A.10 und A.20 (Dachformen und bauliche Gestaltung) werden noch redaktionell in einer Ziffer zusammengefasst. Die Worte „für den Neubau“ entfallen dabei.
	7. Sämtliche Gebäude im Planbereich liegen an der Höhenbergstraße. Aus unserer Sicht kann daher bei Festsetzung A. 24 nach „Gebäude“ auf die Ergänzung „an der Höhenbergstraße“ verzichtet werden, um Missverständnisse zu vermeiden.	Zu 7.: In Ziff. A.24 entfallen nach dem Wort „Gebäude“ die Worte „an der Höhenbergstraße“.
	8. Da außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des Baulands Nebengebäude zulässig sind, stellt sich die Frage, wieso das Bauland nicht knapper gefasst wurde.	Zu 8.: Die Festlegung des Baulandes in der dargestellten Fläche erfolgt deshalb, damit die städtebaulichen Dichten beim Neubau sich im Vergleich zur Umgebungsbebauung sich in einem sinnvollen Rahmen halten lassen, hier umgerechnet mit einer vergleichbaren GRZ von unter 0,10. Gleichzeitig wird die Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit vom Bauland festgelegt, hier pro 1000 qm Bauland ist 1 WE zulässig. Bei einem wesentlich knapperen Bauland erschiene das städtebauliche Konzept der lockeren Villenbebauung um die Höhenbergstraße weniger schlüssig.
	9. Wir regen an, die Festsetzung A. 24 nach A. 9 einzuordnen, da sie die städtebauliche Kubatur bezüglich der Höhenentwicklung mitbestimmt. Es ist für den Betrachter des Bebauungsplans nicht feststellbar, welche Höhe die tatsächlich in Erscheinung tretenden Außenwände nach Ausnutzung der zulässigen Abgrabungen haben.	Zu 9.: Ziff. A.24 wird vom Inhalt her noch nach A.9 eingeordnet.
	10. Wir empfehlen generell, nachrichtliche Übernahmen aufgrund ihrer Verbindlichkeit vor den unverbindlichen Hinweisen einzufügen.	Zu 10.: Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden noch redaktionell getrennt.
	11. Die Ausführungen unter Punkt 4.1 der	

	Begründung passen nicht zur Überschrift „Umgriff der Planung“.	Zu 11.: Ziff. 4.1 Umgriff der Planung in der Begründung wird noch neu gefasst.
	12. Die u.a. unter Punkt 4.2 der Begründung getätigte Aussage, wonach das Grundstück nicht grundbuchrechtlich geteilt werden könne, ist zu relativieren: Eine Grundstücksteilung ist natürlich möglich, stünde aber einer Ausnutzung des festgesetzten Baurechts entgegen.	Zu 12.: In der Begründung erhält in Ziff. 4.2 der letzte Satz S. 13 oben folgende Fassung: „In der Satzung ist bestimmt ist, dass die Mindestgrundstücksgröße – wozu nur das Bauland anzurechnen ist – 2000 qm beträgt.“
	Ebenfalls unter Punkt 4.2 der Begründung sollte anstatt „Neues Baufenster oberhalb der Thurn-und-Taxis-Straße“ besser „Neues Baufenster westlich der Thurn-und-Taxis-Straße“ eingefügt werden.	Unter Punkt 4.2 der Begründung wird anstatt „Neues Baufenster oberhalb der Thurn-und-Taxis-Straße“ eingefügt „Neues Baufenster westlich der Thurn-und-Taxis-Straße“.
	Entgegen der Aussage in der Begründung ist außerdem eine Oberkante **Sockelgeschoss** Rohdecke im Bebauungsplan nicht festgesetzt.	Das Wort „Sockelgeschoss“ wird noch mit „Erdgeschoss“ richtig gestellt,
	Auch eine „Schwimmbadebene/Wellness“ taucht nur in der Begründung, nicht aber in den Festsetzungen auf. Die angegebenen Höhen für Erd- und Obergeschoss sollten korrigiert werden (wohl 648 und 651,25 m ü. NN anstatt 448 und 451,25 m ü. NN).	Die betreffende Textzeile entfällt ersatzlos. Die Zahlen zur Höhenfestlegung werden noch statt 448 und 451,25 m mit 648 und 651,25 m richtig gestellt. Eine Änderung ist damit nicht verbunden, da die Planzeichnung die richtigen Zahlen enthält.
	13. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Kapazität der Ringkanalisation um kein baurechtliches Argument handelt, das im Rahmen einer Bebauungsplanabwägung gegen eine weitere Baulandausweisung eingestellt werden kann (Punkt 4.4 der Begründung).	Zu 13. Der letzte Absatz in Ziff. 4.4 Anzahl der Wohnungen in der Begründung entfällt ersatzlos.
	14. Handelt es sich beim Fixpunkt an der Höhenbergstraße mit der Angabe 642,5 m um eine der unter Punkt 4.6 der Begründung genannten Höhenkoten der bestehenden Kanalschachtdeckel? Der Fixpunkt sollte farblich vom Höhenbezugspunkt abgehoben und unter den Hinweisen definiert werden.	Zu 14.: Die genannte Höhe in der Höhenbergstraße mit 642,50 m wird noch gesondert farblich gekennzeichnet und unter die Hinweise mit der Erklärung OK Kanaldeckel aufgenommen.
	15. Wir weisen außerdem darauf hin, dass sich die unter Punkt 4.8 der Begründung klar formulierten gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde nicht in den Festsetzungen wiederspiegeln.	Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Tatsächlich wird aber durch die Situierung des Baufensters, die Höhenfestlegung und Begrenzung, damit von der Villa Carl aus keine Sichtbeziehung zum Neubau gegeben ist, durch Festlegung eines Walm- oder Mansarddaches das Entstehen eines modernistischen Flachdaches oder Pultdaches oder einer sonstigen Sonderdachform ausgeschlossen.
	16. Die Ausführungen zur Abwasserentsorgung sind unter den Punkten 6.1 und 7.3 der Begründung doppelt aufgeführt.	Zu 16.: Ziff. 3.3 der Begründung entfällt noch.
	17. Ausführungen zum Erschließungsaufwand sollten aus unserer Sicht nicht in der Bebauungsplanbegründung behandelt werden (Punkt 9 der Begründung).	Zu 17.: Ziff. 9.0 Erschließungskosten entfällt noch ersatzlos.
	Ansonsten werden zu diesem Auslegungs-	

	verfahren keine Einwendungen vorgebracht. Gerne stehen wir für einen gemeinsamen Besprechungstermin zur Verfügung, um die Vielzahl der Anregungen und Bedenken vor und anstatt der nächsten gemeindlichen Abwägung zu besprechen mit dem zeitersparenden Ziel, die Anregungen in einen neuen Planentwurf einzuarbeiten und den Gemeinderat erst nach erneuter Billigung und der darauffolgenden Auslegung des überarbeiteten Entwurfs mit der Abwägung zu betrauen.	Das Angebot wird begrüßt. Allerdings wurde der früheren Anregung des LRA auf frühzeitige Abstimmung bereits durch Mail v. 07.03.2016 Folge geleistet und die Anregungen damals eingearbeitet. Das Ergebnis der durchgeführten Planungsschritte und die Abwägung ist dem Gemeinderat vorbehalten und kann nicht vorweg durch die Verwaltung erledigt werden. Die vom Landratsamt vorgebrachten Anregungen sind auf redaktionelle Anpassungen und den Entfall von Festsetzungen bezogen. Sie sind materiell untergeordnet und führen zu keinen relevanten Änderungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB, insbesondere ist der Einwand in Ziff. 1. zur Anwendung des § 13 a BauGB rechtlich nicht durchgreifend. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erscheint daher als bloße Förmlichkeit (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16.07 - Rn. 40 f.; Beschluss vom 14.04.2010 - 4 B 78.09 - Rn.. 72)

8. Landratsamt Starnberg, Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.07.2016

	Zur Reduzierung der Lärm- und Lichtimmissionen am gegenüberliegenden Gebäude auf Fl.Nr. 325 wird angeraten zu prüfen, ob eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt möglich ist (z.B. statt schräg abgeknickt in gerader Linie auf die Höhenbergstraße). Ansonsten liegen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken vor.	Der Einfahrtsbereich ist ausreichend breit mit 7,50 m festgelegt, so dass bei einer notwendigen Mindestbreite der Zufahrt / Rampe mit 3 m noch Spielraum besteht für geringe Verschwenkungen. Das weitere kann im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt werden. Der Hinweis wird aber noch in die Begründung aufgenommen für die nachfolgende Hochbauplanung.

Von folgenden Privaten wurden Stellungnahmen abgegeben:

1. Gerhard Schober, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 24.06.2016

	Dass die Villa Carl von Richard Riemerschmid in vergleichsweise schlichten Formen entworfen worden ist, entspricht der vom Architekten vertretenen und vom Bauherrn ausdrücklich gewünschten Reformarchitektur. Zur Planungsidee gehörte von Anfang an, auch die Parkanlage in adäquater stilistischer Haltung zu entwickeln. Gewünscht war dabei nicht nur ein optimaler Bezug der Villa zur Landschaft (See, Alpenkette), sondern auch das Erlebnis einer nach fortschrittlichen Ideen gestalteten Parkanlage. Auch eine kleine Landwirtschaft sollte zum Leben auf dem	Durch den geplanten Villenneubau ganz am östlichen Rand des Grundstückes Fl.Nr. 324 am denkmal-abgewandten Osthang wird die einfache Reform-architektur des topographisch deutlich höher stehenden Baudenkmals Villa Carl, das durch umfangreiche Gehölzbestände und die Topographie vollständig abgeschirmt ist, nicht nennenswert beeinträchtigt. Insbesondere bleibt die Baugruppe Villa Carl und die historische kleine „Landwirtschaft“ ganz im nördlichen Grundstücksteil ungeschmälert erhalten, ebenso der dortige Nutzgarten und der geometrische sog. französische Garten.

	Lande gehören. Schon die angesichts der Grundstücksgröße extreme seitliche Lage der Villa ist ein klarer Hinweis auf die Idee, das Grundstück als möglichst weiträumige und harmonische Anlage zu gestalten, ohne diese durch weitere Gebäude zu beeinträchtigen. Dass die Nebengebäude, der Gemüsegarten und die landwirtschaftlichen Gebäude bewusst auf der Rückseite der Villa und auf dem Grundstück jenseits der Straße angeordnet wurden, ist ein klarer Beweis für diesen Grundsatz. Ebenso eindeutig ist der Wille erkennbar, den zur Bauzeit vorhandenen und noch von Peter Joseph Lenne geplanten Baumbestand ungeschmälert zu erhalten und einzubeziehen. Diese grundsätzlichen Planungsideen hat mir Frau Dr. Carl bei meinen Besuchen wiederholt bestätigt. Sie hat mir gegenüber auch ihren ausdrücklichen Wunsch zum Ausdruck gebracht, dass Villa und Park in diesem Sinne erhalten werden sollten. und zwar in unveränderter Form. Frau Dr. Carl hat aus dieser Sorge heraus bereits im März 1976 einen Antrag auf Unterschutzstellung der Parkanlage gestellt. Das Landratsamt konnte damals dem Antrag nach den Vorgaben des Naturschutzgesetzes, aber auch in Unkenntnis der herausragenden Wertigkeit nicht entsprechen. Die Parkanlage vereinigt in anschaulicher Weise verschiedene Gestaltungsmotive zu einer harmonischen Einheit. So befindet sich auf der westlichen Seite eine axial auf die Terrasse und die Fassade bezogene, stilistisch aus der Zeit heraus gestaltete Anlage in der Art eines „Heckentheaters". Das ist absolut einmalig in der Villenlandschaft im Umkreis der Stadt München. Als Gegengewicht wurde in der östlichen Parkhälfte ein von dichten Hecken gerahmtes sogenanntes „Luftbad" eingerichtet, eine ganz charakteristische Reformidee der Zeit. Man konnte sich hier ungesehen und frei in „Luft und Sonne" erholen. Unterhalb waren ein kleines Rondell und ein Sitzplatz angeordnet. Oberhalb, in der Nordost-Ecke gab es einen Sitzplatz, der einen Ausblick auf die Landschaft des Starnberger Sees gewährte. Über eine Treppenanlage erreichte man von dort einen weiteren, etwas höher gelegenen Freisitz. Beide waren mit rückwärts angeordneten Büschen als geschützte Sitznischen gestaltet. Als weiteres Gestaltungselement wurde der eindrucksvolle, noch weitgehend erhaltene Baumbestand eingesetzt, insbesondere die Gruppe der Schwarzkiefern, die	Die Ausführungen, dass schon angesichts der Grundstücksgröße dies ein Hinweis auf die klare Idee sei, das Grundstück als weiträumige und harmonische Anlage zu gestalten, ist so unzutreffend. Zutreffend ist vielmehr, dass Dr. Hans Carl 1909 von der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft das Grundstück Plan Nr. 324 1/2 kaufte mit einer Fläche von 6.670 m2 und dort 1910 mit dem Architekten Richard Riemerschmid ein Wohnhaus errichtete. Ebenfalls auf diesem Grundstück befindet sich die 1910 bis 1912 von Riemerschmid angelegte und seitdem bestehende Gartenanlage. Nach Aussagen des heutigen Grundbesitzers war im notariellen Kaufvertrag vom 5.06.1912 mit dem (östlichen) Grundstück Plan Nr. 324 das Recht verbunden, eine Villa samt dazu gehörigen Nebengebäuden auf dem Grund zu errichten. Erst 1912 kaufte dann Dr. Hans Carl die an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücke Plan Nr. 324 mit einer Fläche von 13.200 m2 und Plan Nr. 324 1/6 (Wegegrundstück von 180 m2) für den sehr hohen Preis von 49.000 Mark. Die Anlagen zu dem Kaufvertrag und einzelne Bestimmungen des Kaufvertrags belegen nach Mitteilung des heutigen Grundeigentümers demnach, dass die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft die Flächen des ehemals zum Schlosspark gehörenden Bereichs westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinauf als Baugebiet parzelliert und erschlossen hat. Insoweit erfolgte damals eine „bauleitplanerische Bestimmung durch die Kaufverträge“. Der Gipfel ist heute mit Bäumen bestanden, in deren Bereich sich die Familiengrabstätte und Aussichtspunkte befinden. Allein schon der Zeitablauf des Grunderwerbs, die Planung und Errichtung der Gebäude Villa Carl mit Landwirtschaft und die regelmäßige französische Gartenanlage belegen, dass der Westteil des Ausgangsgrundstückes eine abgeschlossene Einheit waren. Der Ostbereich war daher ursprünglich kein integraler Bestandteil der Anlage war, sondern hat sich erst additiv durch den Grunderwerb 1912 ergeben. Der damalige Grunderwerb mit Inaussichtstellung einer im Zuge der Heilmann´schen Immobiliengesellschaft unternommenen Vermarktung der ehem. zum Schlosspark gehörenden Flächen westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinaus war und ist für den östlichen Grundstücksbereich mit einer möglichen angemessenen Bebauung städtebaulich relevant.

	gleichsam als Angelpunkt der Anlage funktionieren. Diese verschiedenen „Einrichtungen" wurden durch ein Wegenetz miteinander verbunden, welches um das gesamte Grundstück herumführte und einen Rundweg durch die Parkanlage ermöglichte. Die harmonische Verteilung dieser verschiedenen Gestaltungselemente auf das gesamte Grundstück lässt erkennen, dass hier nicht eine der üblichen Parkanlagen, sondern ein Gesamtkunstwerk geplant war, in das alle Gestaltungselemente gleichwertig eingebunden werden sollten. Die dabei erzielte Balance ist beeindruckend und ein Beweis für die hohe gestalterische Kunst Richard Riemerschmids. Er bewegt sich mit dieser Parkanlage ohne Zweifel auf dem Niveau der in den Fachzeitschriften der Zeit vorgestellten stilbildenden und maßstabsetzenden Gartenentwürfe. Auf Grund dieser zusammenhänge müssen Villa und Parkanlage als Denkmäler mit herausragender Entwurfsqualität bezeichnet werden. Nachdem das Ensemble von einem der bedeutendsten Architekten der Zeit entworfen und dazu in außergewöhnlich ursprünglicher Form überliefert ist, darf sogar von einem Denkmal von nationaler Bedeutung gesprochen werden. Der Bebauungsplan greift in massiver Weise in dieses umfassende Konzept ein. Es werden ganz wesentliche Elemente wie die Wegeführung (die dann keinen Rundweg mehr erlaubt), der Aussichtspunkt, die Treppenanlage und die beiden Sitznischen beseitigt. Selbst wenn diese Details heute stark überwuchert oder im Boden versunken sind, könnten sie ohne Problem wiederhergestellt werden. Entscheidend wäre dabei aber, dass dies an der ursprünglichen Stelle und In originaler Form erfolgen könnte. Es gibt am Starnberger See eine Reihe von Beispielen, wo dies in letzter Zeit erfolgreich umgesetzt worden ist. Die vorgesehene Bebauung wird die Parkanlage nicht nur in wesentlichen Details verletzen. Sie wird vor allem das oben angesprochene Gleichgewicht der Anlage, ein ganz signifikantes Merkmal des Gartendenkmals, unwiederbringlich verändern. Das Gewicht der Parkanlage wird stark zur Westseite hin verschoben, die östliche Hälfte wird ausgelöscht und kann nicht mehr wiederhergestellt werden. Die schräg und ohne Rücksicht auf die Topographie über das Grundstück verlaufende Trennlinie wird mit einer Einfriedung eine unmotivierte, der ursprünglichen Entwurfsqualität scharf	Er eröffnet damit heute zusammen mit dem Planungsziel des Baugesetzes, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, auch die Festsetzung eines maßvollen Baurechtes für eine zusätzliche Villa im aufzustellenden Bebauungsplan. Ein weiterer Grund für aufzustellenden Bebauungsplan sind auch die hohen Erhaltungsaufwendungen für die Villa Carl, die unrentierliche „Landwirtschaft“ und die umfänglichen Erhaltungsaufwendungen der großen Gartenanlage. Gerade der Unterhalt des Hauses samt Nebengebäude und großem Garten erfordert nach Mitteilung des Eigentümers, trotz des allgemein anerkannten Engagements in ideeller und vor allem auch in finanzieller Hinsicht Aufwendungen, die das Zumutbar überschreiten. Auch im Hinblick auf die geringe Nutzung (Grundfläche des Altbestandes ca. 285 m2 bei über 20.000 m2 Grundstücksfläche und bisher 2 Wohnungen) sind die Aufwendungen zum Unterhalt unverhältnismäßig hoch. Nachdem aber die Erhaltung des historischen Bestandes auch von der finanziellen Tragbarkeit abhängt, ist eine Verbesserung der Grundstückausnutzung mit einem zusätzlichen angemessenen Baurecht städtebaulich vertretbar und dient letztlich auch der Sicherung der weitgehend unbeeinträchtigten Gesamtanlage der Villa Carl. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt die Villa Carl, den Nutzgarten und den geometrischen Garten vollständig unberührt. Der Teil des Feldafinger Lenne-Parks, der mit dem Erwerb des zweiten Grundstücks 1912 in den Besitz der Familie Carl kam, besteht nur deshalb noch, weil die Familie ihr Recht auf bauliche Nutzung des Grundstücks nicht genutzt hat. Dieser Park besteht auch nicht mehr in der 1862 von König Maximilian angedachten Form, da die Errichtung des Schlosses nicht realisiert wurde. Die Festlegung des Baulandes für den Neubau bildet nur scheinbar eine neue Grenze. Tatsächlich wird der Neubau so situiert, dass das Gesamtgrundstück möglichst wenig beeinträchtigt wird, die Grenze als solche wird in der Gartenanlage nur untergeordnet sein, auch da das neue Baugrundstück durch den zu erhaltenden Gehölzbestand Teil der gesamten Parkanlage sein wird. Das neue Baurecht wird siedlungsstrukturell dem Baubestand um die Thurn- und Taxisstraße zugeordnet. Insofern wird auch keine „neue Bauzeile“ eröffnet, sondern die Bebauung von der Thurn- und Taxisstraße kommt zum Abschluss. Aufgrund der Abstände zur Villa Waldberta, der vorhandenen Gehölzkulisse im Osten, und der topographischen höher gelegenen Villa Waldberta

	entgegenstehende Linie durch den Park ziehen. Das Luftbad, eine der wesentlichen Einrichtungen, wird dann völlig an den Rand und an den Zaun zum Nachbarn gerückt. Wenn das abgetrennte Grundstück aus dem Denkmalschutz genommen wird, ist auch der dortige Baumbestand nicht mehr auf Dauer gesichert. Nicht zuletzt wird der Grünzug, der das Grundstück entlang der Höhenbergstraße (gegenüber der Villa Pfister) säumt, auf mindestens 35 m beseitigt. Der Bebauungsplan erweckt hier einen falschen Eindruck, indem er diesen Abschnitt als frei von Bepflanzung wiedergibt. Der dahinterliegende ruhige Wiesenhang wird dann von einem massiven, dreigeschossigen Bauwerk besetzt, das eine völlig andere optische Dynamik in das Ortsbild bringt. Zwischen den Villen Waldberta und Carl liegen auch nicht zwei weitere unbebaute Villengrundstücke, wie in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt wird, sondern die nur durch eine andere Plannummer belegte Parkanlage der Villa Waldberta. Damit werden von der Planung auch die benachbarten Denkmäler Waldberta und Pfister (Nähebereich!) berührt. Es steht außer Zweifel, dass auch aus dieser Sicht das Ortsbild nachteilig verändert und erneut mit einem massiven Baukörper vollgestellt wird. Nicht zuletzt wird an der Westseite der Thurn-und-Taxis-Straße und im Außenbereich eine neue, eigentlich unerwünschte Bauzeile eröffnet. Es möge zuletzt noch die Frage erlaubt sein, wie dem gegenwärtigen Bau-Begehren entsprechend, die Erbfolge dann in der nächsten (bereits existierenden) Generation geregelt werden soll? Die sich heute bereits abzeichnende geringe Nachhaltigkeit der vorliegenden Planung sollte grundsätzlich und entscheidend in die Abwägungen miteinbezogen werden. Mit Sicht auf die dargelegten zusammenhänge wird der Gemeinde Feldafing dringend empfohlen, den vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen.	erscheint eine Beeinträchtigung derselben weitgehend ausgeschlossen. Die Höhere Landesplanungsbehörde hat diesbezüglich eine zustimmende Stellungnahme vorgebracht. Ausdrücklich wird dort begrüßt dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird. Der Neubau kommt in einem dafür geeigneten Bereich ganz am Osthang zu stehen, der von der Topographie und Erschließung an einem recht tiefen Punkt der Höhenbergstraße liegt. Rein flächenmäßig werden lediglich etwa 14,5 % des neuen Teilgrundstückes als Bauland vorgesehen, wobei die geplante Grundfläche von lediglich 250 m2 nur 1,2 % dejenigen des Gesamtareals Villa Carl beträgt. Darüber hinaus ist der denkmalpflegerisch wichtige und prägende Bereich vom Bauvorhaben nicht nennenswert beeinträchtigt, und dieser liegt topographisch auch in Bezug zur Villa Carl in exponierterer Lage. Auch auf dem zur Bebauung vorgesehenen 3050 m2 großen Grundstück umfassen die zugelassenen Grundflächen von 250 qm lediglich 8,2 % dieses neuen Baugrundstückes. Durch die Festsetzung eines üblichen Walm- oder Mansarddaches kann eine ortsplanerisch sinnvolle Einfügung in den überkommenen Baubestand erreicht werden, ein modernistisches atypisches „Schachtelhaus“ vermieden werden, wobei das geplante Bauvorhaben vom Baudenkmal „Villa Carl“ selbst aus nicht in Erscheinung treten wird. In Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurden vom bekannten Architekturbüro Muck-Petzet mehrere Planungsalternativen erarbeitet. Diese Planungsalternativen sind in der Begründung, Ziff. 3 zum Bebauungsplan wiedergegeben. Mit der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Regelung, dass vor Satzungsbeschluss im Grundbuch auf dem Restgrundstück der Fl.Nr. 324 eine Baubeschränkung für die Gemeinde Feldafing einzutragen wird, kann eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers wird noch in die Begründung aufgenommen. Im Übrigen wird auch auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Bezug genommen, ebenso auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Dr. Annika und Wolfgang Schmitt im Namen der Erbengemeinschaft (Susanne, Tobias, Michael und Wolfgang Schmitt), Schreiben vom 01.07.2016

	Als von der oben genannten Bauleitplanung betroffene Grundeigentümer und Nutzer der Villa Carl möchten wir zu dem ausgelegten Bebauungsplan Stellung nehmen. Unser Urgroßvater Dr. Hans Carl kaufte 1909 von der Heilmann'schen Immobilien-gesellschaft das Grundstück Plan Nr. 324 1/2 mit einer Fläche von 6.670 m2 und errichtete dort 1910 mit dem Architekten Richard Riemerschmid ein Wohnhaus, das bis heute im Familienbesitz ist. Ebenfalls auf diesem Grundstück befindet sich die 1910 bis 1912 von Riemerschmid angelegte und seitdem bestehende Gartenanlage. Dr. Hans Carl kaufte 1912 die an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücke Plan Nr. 324 mit einer Fläche von 13.200 m2 und Plan Nr. 324 1/6 (Wegegrundstück von 180 m2) für den sehr hohen Preis von 49.000 Mark. Dieses Grundstück umfasst den „Gipfel" des Höhenbergs und seinen Osthang bis zur Thurn-und-Taxisstraße sowie der von ihr abzweigenden Höhenbergstraße. Der Gipfel ist heute mit Bäumen bestanden, in deren Bereich sich die Familiengrabstätte und Aussichtspunkte befinden. Außerdem liegen auf dem Grundstück eine Weide sowie weitere Baumgruppen. Die Grundstücke bilden heute zusammen die Fl.Nr. 324. Nach dem notariellen Kaufvertrag vom 5.06.1912 war mit dem Grundstück Plan Nr. 324 das Recht verbunden, eine Villa samt dazu gehörigen Nebengebäuden auf dem Grund zu errichten (siehe Anlagen). Die Anlagen zu dem Kaufvertrag und einzelne Bestimmungen des Kaufvertrags belegen, dass die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft die Flächen des ehemals zum Schlosspark gehörenden Bereichs westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinauf als Baugebiet parzelliert und erschlossen hat. Insoweit erfolgte damals eine bauleitplanerische Bestimmung durch die Kaufverträge. 1912 hätte also das Grundstück Plan Nr. 324 (heute Fl.Nr. 324) mit einer weiteren Villa neben der bereits 1910 auf dem Grundstück Plan Nr. 324 1/2 errichteten Villa bebaut werden dürfen. Diese Villa hätte auf dem „Gipfel" des Höhenbergs in „absoluter Toplage" realisiert werden können, was auch die Höhe des Kaufpreises entscheidend beeinflusst hat. Dieses Baurecht wurde aber weder von Dr. Hans Carl noch von seinen beiden Töchtern Dr. Helma Schmitt und Dr. Gerda Carl, die ihm als Grundstückseigentümer nachfolgten, genutzt.	Die Hinweise und Anregungen werden begrüßt und fließen in die Abwägung ein. Darüber hinaus werden sie noch in die Begründung aufgenommen. Die vorgebrachten Anregungen und Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung eines maßvollen neuen Baurechtes im Bereich des sog. Osthanges mit 250 m2 Grundfläche berücksichtigt. Die Geschoßigkeit wurde dabei mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen, wobei in der Außenwirkung bei sehr restriktiver Festsetzung der Wandhöhe für den Villenneubau von 7,50 m das ggf. entstehende 3. Vollgeschoß nur im Dachraum liegen kann. Um eine Einfügung in die überkommene Villenkolonie an der Höhenbergstraße zu erleichtern, wurde zwingend das geneigte Dach in Form eines Walm- oder Mansarddach festgelegt. Um Beeinträchtigungen mit dem vorhandenen Denkmal auszuschließen, wurde das Baufenster so gelegt, dass auch nach Errichtung des Gebäudes der denkmalgeschützte Baubestand der Villa Carl und seiner historischen Landwirtschaft auch optisch nicht beeinträchtigt werden. Der vorhandene denkmalgeschütze, regelmäßige (französische) Garten insbesondere auf der Westseite in enger Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Villa Carl bleibt dabei auch optisch unberührt. Eingriffe erfolgen lediglich ganz am Osthang im sog. englischen Garten, der historisch keine Einheit darstellt, sondern auch von der Entstehungsgeschichte und vom Entwurf her additiv und historisch später erfolgte.

	Dies liegt insbesondere an den persönlichen Umständen, dass die Tochter Helma heiratete und wegzog, die Tochter Gerda nicht heiratete, kinderlos blieb und ihr ganzes Leben im elterlichen Haus wohnte. Sie und ihre Eltern schätzten Haus und Garten sehr und erhielten alles im ursprünglichen Zustand. 1976 wurde das Haus samt Garten in die Denkmalliste eingetragen, im selben Jahr ehrte das Landratsamt Dr. Gerda Carl für ihre besonderen Verdienste zur Erhaltung des Hauses. In den 1980er Jahren wurde die bauleitplanerische Situation in der Nachbarschaft durch den Erlass verschiedener Bebauungspläne und Innenbereichsentwicklungen so verändert, dass das Gesamtgrundstück zum „Außenbereich im Innenbereich" wurde. Die mit diesen Vorgängen einhergehende rechtliche Konsequenz einer prinzipiellen Unbebaubarkeit - entgegen der vertraglich eingeräumten Rechte - auch des sekundär erworbenen Grundstückteils wurde damals von der Familie nicht erkannt. Die Familie freute sich über die Eintragung des Hauses in die Denkmalliste, da sie das Haus auf jeden Fall in seinem originalen Zustand erhalten wollte. Dass damit allerdings auch das Recht, ein weiteres Gebäude im weitläufigen Garten zu errichten, verwirkt wurde, erschloss sich uns erst mit dem Tod von Frau Dr. Gerda Carl und Dr. Rehna Schmitt 2005 und den daran anschließenden Erbfällen. Damals traten im Wege der Erbfolge die Enkel von Dr. Helma Schmitt, die gleichzeitig Großnichten und -neffen von Dr. Gerda Carl sind, nämlich Susanne, Michael, Tobias und Wolfgang Schmitt als Eigentümer an die Stelle der beiden Töchter des Erbauers. Seit 2009 wird die Villa Carl von Wolfgang Schmitt, seiner Frau Annika und den Kindern Anna, Emilia, Lukas und Johannes bewohnt. Die Familie Wolfgang Schmitt ist gerne bereit und glücklich, die Villa Carl so wie sie von Riemerschmid geplant und gebaut wurde, zu nutzen und zu erhalten. Sie lebt gerne in der Gemeinde Feldafing, in der sie schon wegen der Villa Carl tief verwurzelt ist. Seit dem Eintritt des Erbfalls bemühen sich die Familie Wolfgang Schmitt und die anderen Erben um eine Lösung, die sowohl die Erhaltung der Villa Carl als Denkmal und die Wohnnutzung durch die Familie Schmitt als auch die Erbauseinandersetzung ermöglicht. Der Unterhalt des Hauses samt Nebengebäude und großem Garten erfordert viel Engagement in ideeller und vor allem auch in finanzieller Hinsicht. Mit allen	

	verfügbaren Kräften schaffen wir es, das Anwesen, das wir sehr lieben, zu erhalten. Allerdings hat die Familie Wolfgang Schmitt nicht die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die Erbansprüche der anderen Erben abzulösen. Diese warten seit dem Erbfall 2005 (mithin also bereits seit elf Jahren) auf eine Möglichkeit der Erbauseinandersetzung. 2008 entstand die Idee, im 1912 zugekauften Grundstücksteil - wie in dem notariellen Vertrag von 1912 vorgesehen - eine Villa zu errichten. Die Planungen für dieses Vorhaben waren immer von dem Grundgedanken geprägt, dass das neue Haus möglichst verborgen auf dem Grundstück realisiert wird und die Blickbeziehungen von der Villa Carl zum Starnberger See und den Alpen nicht beeinträchtigt werden. Wir haben dafür ein Baufenster auf dem sogenannten Osthang gefunden. Bei einem Ortstermin am 16.06.2015 konnten sich Bürgermeister und Gemeinderat von Feldafing davon überzeugen, dass das neue Gebäude vom alten nicht sichtbar ist und auch durch den zu schützenden Bestand alter Bäume von den Nachbargrundstücken nicht einsehbar ist. Wir sind uns dessen bewusst, dass unser Haus samt fast vollständig erhaltener Inneneinrichtung und Gartenanlage ein wertvolles Zeugnis der Reformarchitektur von Richard Riemerschmid darstellt. Wir schätzen Haus und Garten so sehr, dass wir alles getan haben und auch in Zukunft alles tun werden, um dieses Gesamtkunstwerk zu erhalten. Es ist für uns - die Familie Wolfgang Schmitt - ein wesentliches Element unserer identitätsstiftenden Heimat. Die Einschränkungen, welche mit der Nutzung eines über hundert Jahre alten Hauses im Originalzustand verbunden sind, tragen wir gerne auch in Zukunft, da uns Haus und Garten sehr ans Herz gewachsen sind. Es ist uns bewusst, dass Eigentum auch verpflichtet. Die denkmalrechtlichen Belastungen, die uns auferlegt werden, überschreiten aber die Grenze des uns Zumutbaren, wenn uns eine teilweise Verwertung des Grundstücks zur Ermöglichung der Erbauseinandersetzung und zur Absicherung unserer Tätigkeit zur Erhaltung des Denkmals verwehrt wird. Nach dem Eintrag in die Denkmalliste ist der Schutzgrund für die Villa Carl der zweigeschossige Mansarddachbau im Reformstil, mit Schweifgiebel-Zwerchhaus und Klinkerziegel-Gliederungen, von Richard Riemerschmid (Speisezimmer von Bruno	

	Paul), 1910/11 mit Ausstattung [Parkanlage aus Nutzgarten, geometrischem und naturhaftem Garten, 1912/13, integriert Teil des Feldafinger Lenne-Parks (nach 1862); Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger Schopfwalmdachbau, 1912/14; sämtlich von Richard Riemerschmid]. Der Bebauungsplan lässt die Villa Carl, den Nutzgarten und den geometrischen Garten vollständig unberührt. Der Teil des Feldafinger Lenne-Parks, der mit dem Erwerb des zweiten Grundstücks 1912 in den Besitz unserer Familie kam, besteht nur deshalb noch, weil unsere Familie ihr Recht auf bauliche Nutzung des Grundstücks nicht genutzt hat. Dieser Park besteht auch nicht mehr in der 1862 von König Maximilian angedachten Form, da die Errichtung des Schlosses nicht realisiert wurde. Östlich der Tutzinger Straße befindet sich jetzt ein Golfplatz im Feldafinger Lenne-Park. Die westlich der Tutzinger Straße liegenden Hangflächen sind einer baulichen Nutzung zugeführt worden und teilweise sogar mit entsprechenden Bebauungsplänen überplant, unser Grundstück bildet hier eine Insel. Gemessen an dem denkmalpflegerischen Wert der Reste des Feldafinger Lenne-Parks auf unserem Grundstück sowie des Riemerschmid'schen Landschaftsgartens darf unser Anliegen, eine angemessene Nutzung und Erhaltung der Villa Carl durch die Familie Wolfgang Schmitt und eine Erbauseinandersetzung zu ermöglichen, nicht zurückgesetzt werden. Dies gilt umso mehr, als die Planung sehr behutsam in den Bestand eingreift, die Gartenflächen in ihren wesentlichen Teilen schont und insbesondere den Baumbestand auf dem Höhenberg unberührt lässt. Es erscheint geradezu grotesk, dass angesichts der vielen zugelassenen oder geduldeten Denkmalveränderungen in der Feldafinger Villenkolonie, die sehr stark durch Spekulation und selten durch Respekt vor dem Überlieferten getragen waren, gerade für unser Grundstück eine bauliche Veränderung, die den Kern des denkmalpflegerischen Anliegens unberührt lässt, nicht möglich sein soll. Insbesondere ist den Ausführungen des Kreisheimatpflegers entgegenzutreten. Weder ist es unsere Absicht noch lässt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans es zu, dass es zu einem Verlust des durch unsere Familie erhaltenen historischen Baumbestandes kommen soll. Vielmehr soll dieser vollständig erhalten bleiben, der Bebauungsplan legt verbindlich fest, dass der Baumbestand zwingend zu	

	erhalten ist. Mit unseren Kindern wird das Haus nun in der fünften Generation der Erbauer bewohnt. Im Unterschied zu anderen historischen Villen am Starnberger See ist diese ununterbrochene Familientradition geradezu einmalig und sicherlich ausschlaggebend dafür, dass unser Haus im Laufe von nunmehr 106 Jahren im Unterschied zu nahezu allen vergleichbaren historischen Villen am Starnberger See eben nicht modernisiert, entkernt, erweitert oder durch zusätzliche Baukörper beeinträchtigt wurde. Unsere Familie verzichtete auf Parzellierungen und Bebauungen, wie sie bei Nachbarvillen (z. B. Pemsel, Engelhorn, Pfister) durchgeführt wurden, da wir keine wirtschaftlichen Interessen verfolgten. Nun stehen wir allerdings vor der Alternative entweder durch das beantragte Baurecht den Erbausgleich zu ermöglichen oder das gesamte Anwesen veräußern zu müssen. Mit einem Verkauf wäre unseres Erachtens die weitere Erhaltung des Hauses wie seiner originalen Inneneinrichtung, des Nebengebäudes und auch der Gartenanlage äußerst unsicher, vielmehr sogar gefährdet, wie vergleichbare Beispiele in der Region (z. B. Villa Max in Ammerland) zeigen. Aus diesem Grund wollen wir nun, wie es in dem Vertrag von 1912 vorgesehen und zugelassen war, eine zweite Villa auf unserem Grundstück errichten. Dies soll - wie gesagt - in einer Art und Weise erfolgen, die unsere Gartenanlage so wenig wie möglich beeinträchtigt. Dabei ist zu bedenken, dass das primär erworbene Grundstück von Richard Riemerschmid in einer am französischen Gartenstil orientierten Weise mit einer Trassierung des Geländes, Anlage von Zier- und Nutzbeeten, Pflanzung einer Formhecke und anderer Gehölze umfassend gestaltet wurde. Uns ist wichtig, dass dies auch so bleibt. Der sekundär erworbene Grund wurde von Richard Riemerschmid im englischen Stil gestaltet, d. h., die ursprüngliche Geomorphologie und der ursprüngliche Bewuchs wurden erhalten, es wurden lediglich Wege und Aussichtsplätze geschaffen, welche bei der geplanten Bebauung nur marginal tangiert werden. Aus zahlreichen Gesprächen mit Bewohnern und Besuchern Feldafings wurde uns deutlich, dass unser Anwesen auch von einer breiten Öffentlichkeit geschätzt wird, es prägt das Ortsbild des Höhenbergs für viele in positiver Weise. Insofern fühlen wir uns verpflichtet, dieses Juwel der Reformarchitektur Richard Riemerschmids	

	sowohl für unsere Kinder als auch für die Bewohner und Besucher Feldafings zu erhalten und zu bewahren. Deswegen bitten wir die Gemeinde und alle weiteren damit befassten Behörden um Unterstützung des Bebauungsplans Nr. 60 „Villa Carl“. Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen! Bei etwaigen Fragen können Sie sich jederzeit gerne an uns wenden.	

Abschließende Rechtliche und fachliche Würdigung:

Aufgrund eines Antrages des Grundeigentümers der Villa Carl hat die Gemeinde Feldafing den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 60 „Villa Carl“ aufgestellt. Eine Planerforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nach Auffassung der Gemeinde Feldafing gegeben. Der Plan ist in städtebaulichen Erfordernissen der Gemeinde begründet. Er dient der angemessenen Nachverdichtung der innerörtlichen Siedlungsflächen. Darüber hinaus ist der Plan erforderlich um das Baudenkmal „Villa Carl“ mit seinem prägenden Charakter für den Höhenberg dauerhaft erhalten zu können.

Gegen das Vorhaben werden denkmalpflegerische Einwendungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, denen sich die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg und der Kreisheimatpfleger angeschlossen hat, vorgebracht, und grünordnerische Einwendungen durch den Bund Naturschutz, vorgebracht.

Die übrigen Behörden und Träger Öffentlicher Belange dagegen haben gegen das neue Baurecht keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht, so dass hier von Zustimmung ausgegangen werden kann.

Die Gemeinde ist sich im Rahmen der Abwägung der besonderen Bedeutung der betroffenen denkmalschutzfachlichen Belange bewusst. Nach der gesetzlichen Ausgangssituation und der einschlägigen Rechtsprechung ist die Gemeinde als öffentlicher Planungsträger insbesondere gem. Art. 141 Abs. 2 Bayerische Verfassung gehalten, ihre Denkmäler zu pflegen und zu schützen (vgl. Entscheidung Bayer. Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) zum Fall „Kaltenbrunn“, Urt. vom 22.07.2008, Az. VF.11-VII-07). Die vom Landesamt vorgetragenen denkmalpflegerischen Einwände gegen die Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als abwägungserheblicher Belang im Rahmen der Entscheidung des Gemeinderats über den Bebauungsplan zwingend zu berücksichtigen. Die denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung des von der Planung betroffenen Villengartens strahlt insoweit in das Städtebaurecht hinein und erhält dadurch bodenrechtliche Relevanz. Allerdings handelt es sich bei diesem Belang, ebenso wie bei den in Art. 141 Abs. 2 BV statuierten Zielen und Aufgaben nicht um absolute Planungsdirektiven. Sie sind abwägungsfähig und abwägungsbedürftig. Belange des Denkmalschutzes können daher im Rahmen des planerischen Abwägungsprozesses gewichtet, gegenüber anderen Belangen ins Verhältnis gesetzt und letztlich somit auch denkmalschutzfachliche Bedenken im Wege der Abwägung überwunden werden, wenn andere Rechtsgüter von vergleichbarem Gewicht vorhanden sind. Zu diesen zählen die für die Planung sprechenden nachfolgend genannten Belange (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauGB) sowie auch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB, Möstl, in: Lindner/Möstl/Wolff, Verfassung des Freistaates Bayern, Art. 141 BV Rn. 11). Aber auch der Schutz und die möglichst unbeeinträchtigte Beibehaltung des Baudenkmals Villa Carl selbst für den Fall einer Veräußerung durch die Eigentümerfamilie kann als abwägungserheblicher Gegenbelang nach Auffassung der Gemeinde in die Waagschale gelegt werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen und der Bemühungen der Eigentümerfamilie ist davon auszugehen, dass diese besondere Gewähr

dafür bietet, dass die als Baudenkmal eingetragene Villa Carl mit besonderer Sorgfalt und Verantwortung geschützt wird.

Belange der Denkmalpflege sind insofern betroffen, als durch das neu entstehende Baurecht im weiteren Umfeld der denkmalschützten Gebäude der Villa Carl und der Gebäude der ehem. Landwirtschaft sitiuiert wird. Darüber hinaus ist jedoch insbesondere das Gartenbaudenkmal, welches das Gesamtgrundstück der Villa Carl mit 20.039 m2 umfasst, betroffen. Grünordnerische Belange sind insofern tangiert, als das geplante Baufenster auf dem sog. Osthang zu stehen kommt, wo aber kein nennenswerter Baumbestand vorhanden ist.

Das Baufenster kommt nach Auffassung der Gemeinde in einem dafür geeigneten Bereich am Osthang zu stehen, der von der Topographie und Erschließung an einem recht tiefen Punkt der Höhenbergstraße liegt. Rein flächenmäßig werden nur etwa 14,5 % des neu entstehenden Plangebiets als Bauland festgesetzt, wobei die geplante Grundfläche des Neubaus mit lediglich 250 m2 nur etwa 1,2 % des Gesamtareals der Villa Carl (= „Gartenbaudenkmal“) mit 20.039 m2 beträgt.
Darüber hinaus ist der denkmalpflegerisch prägende und historisch wichtigere Westbereich (französischer, regelmäßiger Garten) vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Dieser historisch zuerst errichtete Bereich liegt auch topographisch in Bezug zur Villa Carl in exponierterer und damit sensiblerer Lage.

Die Geschoßigkeit wurde dabei mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen, wobei in der Außenwirkung bei sehr restriktiver Festsetzung der Wandhöhe für den Villenneubau von max. 7,50 m das ggf. entstehende 3. Vollgeschoß nur im Dachraum liegen kann. Durch die Festsetzung eines üblichen Walm- oder Mansarddaches kann eine ortsplanerisch sinnvolle Einfügung in den überkommenen Baubestand erreicht werden, ein modernistisches atypisches „Schachtelhaus“ vermieden werden, wobei das geplante Bauvorhaben vom Baudenkmal „Villa Carl“ selbst aus nicht in Erscheinung treten wird.

Um Beeinträchtigungen mit den vorhandenen Denkmälern auszuschließen, wurde das Baufenster so gelegt, dass auch nach Errichtung des Gebäudes der denkmalgeschützte Baubestand der Villa Carl und seiner historischen Landwirtschaft auch optisch nicht beeinträchtigt werden. Der vorhandene denkmalgeschützte, regelmäßige (französische) Garten insbesondere auf der Westseite in enger Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Villa Carl bleibt dabei gänzlich auch optisch unberührt. Eingriffe erfolgen lediglich ganz am Osthang im sog. englischen Garten, der historisch keine Einheit darstellt, sondern auch von der Entstehungsgeschichte und vom Entwurf her additiv und historisch später erfolgte. Weiterhin werden auch die (optischen) Eingriffe durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten dadurch minimiert, dass diese in Form einer übergrünten Tiefgarage, die zudem noch weitgehend unter der Villa liegen wird, lediglich mit einer wahrnehmbaren Zufahrt angeordnet werden.

Der damalige Grunderwerb Anfang des 20. Jahrhunderts mit Inaussichtstellung einer im Zuge der Heilmann´schen Immobiliengesellschaft unternommenen Vermarktung der ehem. zum Schlosspark gehörenden Flächen westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinaus war und ist für den östlichen Grundstücksbereich mit einer möglichen angemessenen Bebauung städtebaulich relevant.

Der Teil des Feldafinger Lenne-Parks, der mit dem Erwerb des zweiten Grundstücks 1912 in den Besitz der Familie Carl kam, besteht nur deshalb noch, weil die Familie ihr Recht auf bauliche Nutzung des Grundstücks nicht genutzt hat. Dieser Park besteht auch nicht mehr in der 1862 von König Maximilian angedachten Form, da die Errichtung des Schlosses nicht realisiert wurde.

Grund für den aufzustellenden Bebauungsplan sind auch die hohen Erhaltungsaufwendungen für die Villa Carl, die unrentierliche „Landwirtschaft“ und die umfänglichen Erhaltungsaufwendungen der großen Gartenanlage. Gerade der Unterhalt des Hauses samt Nebengebäude und großem Garten erfordert nach Mitteilung des Eigentümers, trotz des allgemein anerkannten Engagements in ideeller und vor allem auch in finanzieller Hinsicht Aufwendungen, die das Zumutbar überschreiten. Auch im Hinblick auf die geringe Nutzung (Grundfläche des Altbestandes ca. 285 m2 bei über 20.000 m2 Grundstücksfläche und bisher 2 Wohnungen) erscheinen die Aufwendungen zum Unterhalt unverhältnismäßig hoch. Nachdem aber die Erhaltung des historischen Bestandes auch von der

finanziellen Tragbarkeit abhängt, ist eine Verbesserung der Grundstückausnutzung mit einem zusätzlichen angemessenen Baurecht städtebaulich vertretbar und dient letztlich auch der Sicherung der weitgehend unbeeinträchtigten Gesamtanlage der Villa Carl.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die in Nr. 2 (die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung), die in Nr. 3. (die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien (...), die in Nr. 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...), einschließlich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange und Grundsätze berücksichtigt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat diesbezüglich eine zustimmende Stellungnahme vorgebracht. Ausdrücklich wird dort begrüßt dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird.

Mit der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Regelung, dass vor Satzungsbeschluss im Grundbuch auf dem Restgrundstück der Fl.Nr. 324 eine Baubeschränkung für die Gemeinde Feldafing und den Freistaat Bayern einzutragen ist, kann eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, deren Anregungen, wo berechtigt, ausführlich beraten und abgewogen ggf. entsprechend berücksichtigt. Der Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit zur Äußerung gegeben. Die Anregungen, wo gerechtfertigt, gebührend berücksichtigt.
Die öffentlichen und die privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ist die Gemeine daher zu dem Ergebnis gelangt, dass die für die vorgesehene Planung sprechenden Belange den ebenfalls gewichtigen Belangen des Denkmalschutzes zumindest in dem davon betroffenen Umfang der Vorzug zu geben ist. Die Bevorzugung des einen und die damit notwendige Zurückstellung eines anderen stellt für sich betrachtet noch keinen Abwägungsfehler dar, sondern ist eine elementare planerische Entschließung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln will (BVerwG, 05.07.1974).

Beschluss 1:

Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

- Der Gemeinderat billigt unter redaktioneller Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Carl“, Gemarkung Feldafing einschließlich Begründung i.d.F. vom 23.11.2015, geändert am 25.04.2017 (=Tag der Sitzung).

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 3

Beschluss 2:

Erneute verkürzte Auslegung

- Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen beschließt der Gemeinderat, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Villa Carl“ i.d.F. vom 23.11.2015, geändert am 25.04.2017 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 3

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 62 "Albers Villa, Garatshausen"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 mit Frist zum 24.08.2016 insgesamt 23 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 22.07.2016 bis zum 24.08.2016 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

6 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

(9) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(10) Deutsche Telekom
(11) Energie Südbayern
(12) Deutsche Post AG
(13) Kreisbrandinspektion Starnberg
(14) Vermessungsamt Starnberg

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

(7) Regionaler Planungsverband München
(8) Gemeinde Tutzing
(9) Gemeinde Pöcking
(10) Staatliches Bauamt Weilheim

Von 13 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, diese sind:

(7) Immobilien Freistaat Bayern
(8) Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung
(9) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
(10) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
(11) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(12) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
(13) Regierung von Oberbayern, München

(14) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
(15) Abwasserverband Starnberger See
(16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
(17) Bayernwerk AG, Penzberg
(18) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)
(19) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Von 2 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, diese sind:

(1) Liselotte Gigl, Tutzing
(2) Frank John, Vorsitzender des Kulturvereins Garatshausen

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:
1. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben v. 31.08.2016

	• Der Festsetzung einer neuen Nord-Süd-Querung als öffentliche Verkehrsfläche durch das Grundstück widersprechen wir. Mit FINr. 1019/2 existiert bereits ein öffentlicher Geh- und Radweg in Nord-Süd-Richtung, von dem ein Stichweg mit Seeblick (FINr. 1051/11) abzweigt, mit denen das Areal der Öffentlichkeit zugänglich ist. Wir sehen keine weitere Notwendigkeit für eine öffentliche Zufahrtsfläche, die parallel zum Geh- und Radweg verläuft und dann von allen KFZs befahren werden dürfte. Selbstverständlich ist eine Zufahrt für die Grundstücksbetreiber und - nutzer erforderlich.	• Der Parallelweg ist bereits im Wesentlichen angelegt und soll auch zukünftig der erweiterten Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 1015/9 dienen. Es ist aber ein besonderes Anliegen, zusammen mit einer verstärkten öffentlich zugänglichen Nutzung des Grundstückes wie Gastronomie und Hotel auch diesen Weg, der die übrige Grundstücksnutzung nicht beeinträchtigt, noch besser zugänglich zu machen, auch um den „Druck“ von einem See nahen direkten Uferweg durch das Biotop zu nehmen. Ein allgemeiner öffentlicher Kfz-Verkehr ist hier nicht zulässig, was durch das Planzeichen Z für Zufahrt in der Satzung festgelegt ist. Außer der nördlichen Querung bedeutet die Erweiterung der Wegenutzung auch keine nennenswerten weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Die neue Fußwegmöglichkeit wird vom Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde, im Schreiben vom 12.08.2016, begrüßt, weil eine nördliche Fortsetzung über das Kreisaltenheim zum Golfplatz Feldafing sinnvoll wäre.
	• Da die Zufahrt lediglich privat sein sollte, entfiele auch die Festsetzung von 4 öffentlichen Stellplätzen an ihrem Beginn. Deren Realisierung ist nach unserem Erachten auch aus Platzgründen nicht möglich, außerdem würde auch die Zufahrt zum Nachbargrundstück damit versperrt.	• Die 4 Stellplätze westlich Fl.Nr. 1015/8, die nur als privat gedacht waren, entfallen ersatzlos. Auch der östliche Grundeigentümer hat hier Einwendungen dagegen vorgebracht.
	• Die Flurstücke des Bootshauses und Seeuferbereichs gehören nicht dem gemeindlichen Hoheitsgebiet an. Planungsfestsetzungen seitens der Gemeinde sind daher nicht wirksam. Die Staatliche Schlösser- und Seenverwaltung in München wird hierzu ausführlich Stellung	• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich ohnehin nur auf Flächen im Gemeindegebiet Feldafing.

	nehmen.	
	• Vorsorglich wird einer Festsetzung der sog. Pferdekoppel, FINr. 1015, als Ausgleichsfläche widersprochen. Diese soll Landwirtschaftsfläche bleiben, wenngleich im Landschaftsschutzgebiet gelegen.	• Die Nutzung der westlichen Fläche Fl.Nr. 1015 war im Ausarbeitungsprozess wohl mal als „Pferdekoppel“ angedacht. Diese Überlegung wurde aber vor Auslegung des Planentwurfs herausgenommen und ist jedenfalls in der Planzeichnung vom 20.05.2016 nicht mehr enthalten.
	• Für das vorgestellte Hotelprojekt sehen wir die Notwendigkeit einer Dauerwohnmöglichkeit/ Personalwohnung mit zwei Stellplätzen je WE nicht. Vielmehr sollten die neuen Arbeitsplätze von Ortsansässigen bedient werden. Dadurch würde Wohnen vor Ort obsolet. Wenn überhaupt, sollten nur Organisationsräume, die im Zusammenhang mit der Nutzung stehen, ermöglicht werden.	• Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist als angebotsorientierte Planung geplant und nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan. Es besteht daher keinerlei Verpflichtung, die aufgezählte Personalwohnung inZiff. D.1.1 auch zu bauen, ebenso den in Ziff. D.4.1 geforderten einen Stellplatz hierfür. Wird die Geschoßfläche dafür nicht benötigt, können die anderen zulässigen Nutzungen entsprechend vergrößert werden.
	• Wir äußern schwere Bedenken dahingehend, dass die nun vorgesehene Größenordnung des Projekts (u.a. nur noch 900 m2 GF mit max. 60% Hotelnutzung, dabei max. 30 Betten) für einen potenziellen Investor bzw. Hotelbetreiber wirtschaftlich zu betreiben sein wird und ob dieser in der Lage ist, einen angemessenen Erbbauzins für die Überlassung des Grundstücks im Erbbaurecht zu zahlen. Ohnehin dürfte es für ihn schwierig werden, eine Bankenfinanzierung für ein derartiges Projekt zu bekommen. Wir bitten daher dringend, den Entwurf des Bebauungsplans nochmals mit dem Ziel einer Ausweitung des Baurechts zu überarbeiten.	• Vom Grundsatz her sind die vorgebrachten Bedenken gegen den Umfang der festgesetzten Grund- und Geschoßflächen städtebaulich nicht nachvollziehbar. Der Planbereich der ehem. Albers-Villa liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ und beinhaltet auch bedeutende und geschützte Biotopflächen. Die Forderung nach pauschaler Ausweitung des Baurechts ist unter Berücksichtigung der in der Begründung Ziff. 2.3 und 4.0 ff. aufgezeigten Besonderheiten des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet nicht umsetzbar. Eine zukünftige Bebauung muss sich im Rahmen des Baubestandes bewegen, ansonsten würde eine erheblich darüber hinausgehende Bebauung gegen den Schutzgebietszweck der einschlägigen Schutzgebietsverordnung Landschaftsschutzgebiet verstoßen. Vorhanden sind ca. 266 qm Grundfläche für Hauptgebäude und 79 qm Grundfläche für Nebengebäude bei einer Geschoßflächenzahl von 378 qm. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf von 390 qm übersteigt den Bestand um 33 % und ist städtebaulich als noch vertretbar einzustufen, ebenfalls die Geschoßfläche von 900 qm, hier aber nur, weil die Geschoßigkeit gegenüber dem Bestand als vertretbar eingestuft wird. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Nutzungsumfang bereits als „Maxi-Baurecht“ eingestuft. Es liegt in der verantwortlichen wirtschaftlichen Einschätzung des Grundeigentümers und des zukünftigen Bauwerbers, eine in dem Rahmen der städtebaulichen Flächen vertretbare Nutzung

	Sofern die Gemeinde unverändert an der vorgelegten Planung festhalten möchte, schlagen wir vor, das Bauleitplanverfahren **zum Billigungsbeschluss zunächst anzuhalten** und im Wege einer Ausschreibung durch unser Haus die Vermarktbarkeit des Erbbaurechts auf Basis dieser Planung abzufragen. Damit wäre das künftige Baurecht für die Bieter hinreichend absehbar und damit einigermaßen Kalkulationssicherheit gegeben, zum anderen entstünden dem Freistaat Bayern zunächst keine weiteren Planungs- und Gutachterkosten. Es sollte im Interesse aller Beteiligten liegen, das Anwesen im Hans-Albers-Weg 6 so zu überplanen, dass eine tragfähige Projektumsetzung möglich wird. Für Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	zu planen. Bei der Nutzungsaufteilung in Ziff. D.1.1 wird aber noch eine Ausnahmebestimmung eingefügt, damit ggf. je nach Projekt noch Anpassungen möglich sind: „...; als Ausnahme kann die Verteilung bis zu mind. 25 % für Gastronomie und max. 75 % für Hotelnutzung betragen bei max. 35 Betten." Sollte das Baurecht wie beantragt, umfangreicher ausgeweitet werden, müsste die Baufläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Hierfür wäre ein entsprechender Antrag an den Kreistag über das Landratsamt Starnberg erforderlich; der Kreistag müsste dann der Herausnahme zustimmen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanersicher Sicht wird dieses Ansinnen grundsätzlich negativ beurteilt und auch von der Gemeinde nicht unterstützt. Das bisherige Bebauungsplanverfahren hat aber gezeigt, dass der Planentwurf mit den angedachten Nachfolgenutzungen, insbesondere der öffentlichen Zugänglichkeit, im Grundsatz breite Zustimmung findet, wenn auch im Detail noch Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden müssen. Zum weiteren Verfahren ist folgendes zweckmäßig: - Nach Abwägung und Einarbeitung der Anregungen könnte die Ausschreibung auf Grundlage des ergänzten Bebauungsplanentwurfes erfolgen. - Mit dem so bestimmten zukünftigen Bauwerber / Nutzer sollte das auf der Grundlage des B-Planentwurfs vorgegebene Projekt geplant werden. - Soweit städtebaulich vertretbare Planänderungen erforderlich sind, sind diese nach Beschluss in den Planentwurf aufzunehmen. Anschließend ist dieser abschließend nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB auszulegen. - vor Rechtskraft des B-Plans muss der FNP noch geändert werden. Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass Baurecht erst gegeben ist, wenn der Bebauungsplan ausgefertigt und bekannt gemacht ist, nicht vorher.

2. Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung, Schreiben vom 13.09.2016, Herr Straßer

	Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplanentwurf orientiert sich die städtebauliche Konzeption am sog. „Rahmenplan A – Maxi Baurecht" (im Vergleich zu 3 anderen Rahmenplänen, die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt.

	ein weiter reduziertes Baurecht enthalten). Auch bei dieser Konzeption gemäß Rahmenplan A mit Festlegung als „Sondergebiet Hotel / Gastronomie (Restaurant / Café) einschließlich Tiefgarage“ und „private Grünfläche und Parklandschaft“ steht mit einer gewissen Vergrößerung der Baumassen im UG/Terrasse, die planungsseitig noch als vertretbar bezeichnet wird, der Bestandserhalt, umgeben von „parkartiger Landschaft“ (Begründung Nr. 5.3) im Vordergrund. Eine Höhenentwicklung von 3 Vollgeschossen als „baulicher Höhepunkt“ soll nicht überschritten werden (Begründung Nr. 4.2). Einer solchen bestandsorientierten Konzeption kann unsere Verwaltung zustimmen, wenn die charakteristische Silhouette und Dachausformung im Wesentlichen beibehalten wird. Dies sollte aufgrund der Festsetzungen auch gesichert sein, wobei bei den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 der Begriff „kleine Flächen als Flachdach“ als maximaler prozentualer Anteil an der Gesamtdachfläche oder konkret in ihrem Umgriff im Plan definiert werden sollte. Pultdächer sollen ebenso beschränkt und wie Flachdächer für den mittleren Hauptbaukörper ausgeschlossen werden. Grelle Farbgebung, verspiegelte Verglasungen und stark reflektierende Dachflächen sind auszuschließen. Die bestehende Bootshütte könnte, entsprechende Verkehrssicherheit vorausgesetzt, allenfalls für gelegentliche Eventnutzungen (z.B. Stehempfang) oder zum zeitweiligen Aufenthalt von Hotelgästen (z.B. als Badehütte) herangezogen, aber nicht als ständige Bewirtungsfläche genutzt werden. Eine vollinhaltliche Einbeziehung ins Gastronomiekonzept ist aus grundsätzlichen Erwägungen nicht möglich. Die Hütte darf äußerlich baulich nicht verändert und auch im Inneren nicht in Hinblick auf eine gastronomische Nutzungsintensivierung ausgebaut werden, unbeschadet des bestimmungsgemäßen baulichen Unterhalts. Mit der Wiederherstellung des ansatzweise vorhandenen südwestlichen Stichweges zum Seeufer, zu einem baulich in der Fernwirkung auf den See nicht auffälligen Aussichtspunkt auf Fl.-Nr. 1015/10, besteht Einverständnis. Falls der dem Planungsgebiet vorgelagerte naturnahe Seeuferstreifen (Fl.-Nr. 10/4 Gmkg. Starnberger See, Verlandungsfläche) z.B.	Auch auf Anregung des LRA Starnberg werden die Festlegungen zu „kleine Flächen als Flachdach“ noch exakter definiert, ebenso bei Pultdächer. In der Satzung wird noch folgender Text aufgenommen: „Grelle Farbgebung, verspiegelte Verglasungen und stark reflektierende Dachflächen sind auszuschließen.“ Die erwähnte zurückhaltende Nutzung der Bootshütte ohne bauliche Veränderungen in der Außenform im Rahmen eines guten gastronomischen Konzeptes würde auch von der Gemeinde begrüßt. Dieser Bereich liegt aber nicht mehr im Gemeindegebiet und daher außerhalb Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Die mitgeteilten Informationen insbesondere zur Nutzung der Bootshütte werden noch in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Hinweis zum südwestlichen öffentlichen Stichweg Fl.Nr. 1015/11 wird begrüßt Soweit im Rahmen eines gastronomischen Konzeptes für das Grundstück 1015/9 Wegeflächen öffentlich zugänglich gemacht werden, wird dies im Rahmen des konkreten Bauprojektes und vor Rechtskraft des

	im Zusammenhang mit dem Zugang zum Bootshaus oder dem o.g. Stichweg und Aussichtspunkt stellenweise öffentlich zugänglich wird (was eigentlich wegen seiner Naturnähe nicht gewünscht ist und nicht forciert werden soll), müsste die Gemeinde Feldafing für dessen Verkehrssicherheit und Pflege Sorge tragen. Insgesamt bestehen keine Einwände gegen die Festsetzung der Baumassen des Bestandes mit kleinen, moderaten Erweiterungen.	Bebauungsplanes in geeigneter Weise gesichert. Die Gemeinde Feldafing wird für den privaten Grundstücksbereich jedenfalls kein Pflege und Sorge für die Verkehrssicherheit tragen. Die grundsätzlich positive Bewertung der geplanten Nachfolgenutzung wird begrüßt.

3. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz , Schreiben vom 24.08.2016, Fr. Letz

	Die Gemeinde plant, im Bereich der Albers-Villa ein Sondergebiet Hotel, Seminar- und Schulungszentrum auszuweisen. Gemäß Festsetzung D.1.1 soll der Gastronomieanteil bei mindestens 40 % liegen. Die Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, etc. kann bei diesem Konzept sicherlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage ist auch zu erwarten, dass die Terrassen und Freibereiche für Veranstaltungen genutzt werden sollen. Entsprechend der Aussage in der Begründung kann auch das Bootshaus in das Gastronomiekonzept einbezogen werden. Die nächsten Immissionsorte befinden sich südlich und nördlich auf den Fl.Nrn. 1015/3 und 1013/2. Der Abstand von den Rändern des geplanten Bauraums zur jeweils nächstgelegenen Fassade beträgt bei beiden Fl.Nrn. ca. 60 m. Die Lage und die Situation ist aus unserer Sicht vergleichbar mit dem Veranstaltungs- und Seminarhotel La Villa in Pöcking. Dort befinden sich die benachbarten Wohnhäuser im Abstand von ca. 40 m bzw. 110 m, was die Nutzung des Hotels z.T. erheblich einschränkt (z.B. keine Nutzung der Freiflächen und des Bootshauses nach 22.00 Uhr, Schallschutzmaßnahmen am Gebäude etc.). Im Falle der Albers-Villa kommt noch die Erschließung über die Hans-Albers-Straße hinzu. Der durch ein Vorhaben erzeugte Fahr- und Parkverkehr (Gäste, aber auch Anlieferungen für einen Hotel- und Gastronomiebetrieb) ist dem Vorhaben zuzurechnen. Hierdurch kann es in der Nachtzeit zu Problemen kommen. An den Wohnhäusern auf den Fl.Nrn. 1015/2 und 1015/3 führt die Erschließungsstraße an	Die Hinweise werden begrüßt und im Rahmen der weiter voranschreitenden Bauleitplanung umgesetzt.In dieser soll auch der zusätzliche Zufahrtsverkehr über die Hans-Albers-Straße berücksichtigt werden. Eine schalltechnische Untersuchung erscheint jedoch erst mit weiterer Konkretisierung der Nutzung im Rahmen eines Hochbauprojektes sinnvoll. Zum weiteren Vorgehen wird deshalb folgendes festgestellt: - Nach Abwägung und Einarbeitung der Anregungen könnte die Ausschreibung auf Grundlage des ergänzten Bebauungsplanentwurfes erfolgen. - Mit dem so bestimmten zukünftigen Bauwerber / Nutzer sollte das auf der Grundlage des B-Planentwurfs vorgegebene Projekt geplant werden. - Soweit städtebaulich vertretbare Planänderungen erforderlich sind, sind diese nach Beschluss in den Planentwurf aufzunehmen. - Mit diesem überarbeiteten Planentwurf soll eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Anschließend ist der Planentwurf nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB auszulegen. - Vor Satzungsbeschluss / Rechtskraft des B-Plans muss der FNP noch geändert werden. Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass Baurecht erst gegeben ist, wenn der Bebauungsplan ausgefertigt und bekannt gemacht ist, nicht vorher.

	der westlichen Grundstücksgrenze vorbei und u.U. ist auch das Wohnhaus auf Fl.Nr. 1821 Gemarkung Tutzing, durch die Erschließungsstraße belastet. Aufgrund des Konfliktlösungsgebotes in der Bauleitplanung wird der Gemeinde dringend nahegelegt, eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, die die Umgebungsverträglichkeit der beabsichtigten Nutzung (60 % Hotel und mindestens 40 % Gastronomie) klärt. Zwar können einzelne konkrete Maßnahmen wie z.B. zeitliche Beschränkungen, erst im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt werden, aber die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung ist in diesem Verfahrensschritt zu klären und darf nicht auf die nachfolgende Planung verschoben werden. Punkt 5.6 der Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.	

4. Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 12.08.2016

	Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Garatshausen und wird über die gemeindliche Straße „Hans-Albers-Straße" erschlossen, die in nordwestliche Richtung führend an die Staatsstraße St 2063 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen enthalten vor dem Hintergrund der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Feldafing insgesamt 4 Varianten für eine künftige Überplanung des Areals. Qualifizierte Straßen sind von den Planungen zumindest nicht direkt betroffen. Jedoch folgt aus den jeweiligen Nutzungen der einzelnen Planvarianten ein entsprechend unterschiedliches künftiges Verkehrsaufkommen zur Erschließung. Für Planvariante A mit beabsichtigter Nutzung „Gastronomie, Cafe, Hotel/ Zimmer, Tiefgarage" sollen bei insgesamt 30 geplanten Gästebetten sowie den anfahrenden Tagesgästen für Gastronomie, Cafe ca. 25 Stellplätze unterirdisch in der neu zu errichtenden Tiefgarage sowie ca. 12 oberirdische Stellplätze entstehen. Die vergleichsweise enge Hans-Albers-Straße (Breite ca. 3,50 m) kann das daraus folgende wachsende Verkehrsaufkommen durch Gäste und Besucher, ergänzt um erforderliche Anlieferungsfahrten für den Hotel-/ Gastronomiebetrieb sowie an- und abfahrende Entsorgungsfahrzeuge aus unserer Sicht nicht problemlos aufnehmen. Mit Blick auf dann zwangsläufig auch häufiger stattfindenden Begegnungsverkehr	Der Hinweis, dass das Plangebiet über die Hans-Albers-Straße an die Staatsstraße 2063 erschlossen ist, wird begrüßt. Die Hans-Albers-Straße liegt auf dem Gemeindegebiet Tutzing und kann daher von der Gemeinde Feldafing nicht überplant oder erweitert werden. Die Gemeinde Tutzing wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgebracht, so dass auch betreffend die Erschließung Zustimmung vorausgesetzt wird. Im Rahmen einer späteren schalltechnischen Untersuchung soll auch der zusätzlich entstehende Autoverkehr berücksichtigt werden. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Hans-Albers-Straße eine Sackstraße ist mit untergeordnetem Erschließungsverkehr. Erschlossen werden lediglich die Häuser Nrn. 2, 4 und 6 und Hauptstraße 2 und 110 direkt am Beginn ab Staatsstraße, und der bescheiden große gemeindliche Badeplatz mit Kiosk. Eine Erweiterung ist nicht geplant. Wegen einer evtl. Straßenerweiterung sind ggf. bei konkretem Bedarf weitere Absprachen mit Tutzing notwendig. Die Hinweise zur ggf. erforderlichen Straßenerweiterung werden aber noch in die Begründung aufgenommen.

	von zwei Pkws bzw. Lkw und Pkw sollten Möglichkeiten eines Ausbaus der Hans-Albers-Straße in die Planüberlegungen miteinfließen. Es wird empfohlen, die Verkehrsfläche zumindest punktuell durch Ausbuchtungen an diesen Stellen auf Breiten von mindestens 4,50 m bis 5,00 m zu bringen. Das von der Gemeinde Feldafing verfolgte städtebauliche Ziel einer Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit wird auch von unserer Seite ausdrücklich begrüßt. Der durch das Plangebiet mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Geh- und Radweg wäre als Anbindung an den nördlich angrenzenden Weg aus Richtung Golfplatz Feldafing ein Mehrwert für das Freizeitradwegenetz am Westufer des Starnberger Sees. Die Radwegeverbindung würde dann aus dieser Richtung zumindest bis zum Badegelände Garatshausen durchweg ufernah geführt werden können. Es bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde sowie des Verkehrsmanagements im Hause über die o.g. Anmerkungen bzgl. Ausbauempfehlungen für die Hans-Albers-Straße hinaus grundsätzlich keine weiteren Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planungen.	

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.08.2016, Herr Schramm

	Ziel des Bebauungsplans ist, in sensibler Seeufernähe eine Bestandsfestschreibung und eine verträgliche Nutzung mit untergeordneten Erweiterungen zu ermöglichen. Die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung ist gegeben. Bezüglich der aktuellen Niederschlagswasserbeseitigung wird nichts ausgesagt. Diese ist kurz anzusprechen und zu erklären, ob die bestehenden Einrichtungen den technischen Regeln entsprechen. Mit den in den Ziffern 6.2, 6.3 und 7.1 der Begründung angesprochenen wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen beim Umgang mit Niederschlagswasser besteht Einverständnis. Im Zuge der weiteren Planung sollte frühzeitig die künftige Niederschlagswasserbeseitigung geklärt werden. Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, DWA-Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.) möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Nur falls die Versickerung tatsächlich nicht möglich wäre, so ist die	Der Hinweis, dass in sensibler Seeufernähe für eine Bestandsfestschreibung und eine verträgliche Nutzung mit untergeordneten Erweiterungen die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung gegeben ist, wird begrüßt. Im Bauakt von 1961 ist ein Entwässerungsplan enthalten, der festlegt, dass das Regenwasser gesondert zu entwässern ist. Weitere Aussagen sind dort nicht enthalten. In der Begründung wird noch ein kurzer Text beigefügt, wie und ob die bestehenden Einrichtungen den technischen Regeln entsprechen. Die zukünftige Niederschlagswasserbeseitigung soll analog dem Bestand mit Versickerung, Pufferung und Ableitung in das neu anzulegende bzw. zu sanierende Graben- und Teichsystem zwischen den beiden öffentlichen Wegen mittig im Bebauungsplangebiet erfolgen, auch da keine Regenwasserkanäle vorhanden bzw. sinnvoll sind. Vor erneuter Auslegung wird je nach Bedarf Investor für das konkrete Projekt noch ein Sickertest durchgeführt und das Ergebnis dokumentiert.

	alternative Entsorgungsmöglichkeit direkt in ein Oberflächengewässer zu wählen. **Fazit** Grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen nicht. Wir bitten jedoch bei der weiteren Bearbeitung die wasserwirtschaftlichen Hinweise wie oben vorgeschlagen einzuarbeiten. Das Landratsamt Starnberg erhält Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen, wird begrüßt!

6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.07.2016, Herr Haberstroh

	Bodendenkmalpflegerische Belange: Südlich der Roseninsel ufernah festgestellte Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und zahlreiche Lesefunde am Ufersaum (u.a. vor der benachbarten Flurnummer 1015/3) der Jungsteinzeit deuten auf eine mit der Roseninsel vergleichbare Siedlungssituation zwischen Feldafing und Tutzing hin. Auch im Planungsgebiet ist bei Bodeneingriffen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmäler zu rechnen, weshalb diese in jedem Fall einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen, worauf wir hinzuweisen bitten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 .1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a.	Die Hinweise zu den Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. In der Bebauungsplansatzung wird noch folgender Text ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

	Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage; http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.Pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. I l-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: l BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.	

7. Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 24.08.2016, Frau Merz

	Vorhaben Der Geltungsbereich umfasst das ca. 2,9 ha große Areal der ehemaligen Hans-Albers-Villa und des benachbarten parkartigen Grundstücks östlich von Garatshausen, südlich anschließend an das Areal des Kreisaltenheims Garatshausen, das als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine Nachnutzung, die auch der Öffentlichkeit zugutekommt, ermöglicht werden. Der Entwurf sieht innerhalb des Seegrundstücks Fl.Nr. 1015/9 die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hotel/Gastronomie (Restaurant/Cafe)	Zu Vorhaben: Die Hinweise zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein.

	einschließlich Tiefgarage vor, wobei der Bauraum weitgehend den bestehenden Baugrenzen entspricht und sich die zulässigen Ersatzbauten an den Bestandsgebäuden orientieren. Die Parkanlagen (Fl.Nr. 1015) werden als private bzw. öffentliche Grünflächen gesichert, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Ein öffentlicher Seezugang wird hergestellt. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, in einem landschaftlich sehr sensiblen Umfeld (LSG „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete", zwei Biotope innerhalb des Gebietes). Das Anwesen liegt erhöht und ist vom See aus einsehbar. Der Flächennutzungsplan soll ggf. im Nachgang angepasst werden. Bewertung Gem. LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)). Der Abstand zwischen dem Sondergebiet und der Gemeinbedarfsfläche des Altenheims beträgt ca. 100 Meter. Nach landesplanerischem Maßstab und gemessen an der hier prägenden Bebauungsstruktur (Villengebäude mit großzügiger Durchgrünung) kann das Sondergebiet als angebunden bewertet werden. Das Umfeld des Sondergebietes wird als Grünfläche und Parklandschaft gesichert und von Bebauung freigehalten. Durch die bauliche Vorprägung kann bestehende Infrastruktur genutzt werden. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die Planung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub leistet oder die Funktionsfähigkeit der Freiräume beeinträchtigt wird. Gebiete mit regionalplanerisch relevanten Festsetzungen sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt nach aktuellem Stand des Regionalplans München nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es wird angestrebt, die Planung ohne Änderung bzw. Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet umzusetzen. Den Festlegungen des LEK für die Region München soll Rechnung getragen werden. Wir empfehlen, die Planung sehr eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gesamtergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der	Zu Bewertung: Die Mitteilung, dass aufgrund der besonderen prägenden Bebauungsstruktur nach landsplanerischem Maßstab das Sondergebiet noch als angebunden im Sinne der Landesplanung beurteilt wird, wird begrüßt und noch in die Begründung aufgenommen. Zu Gesamtergebnis Dass die Bebauungsplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, wird ausdrücklich begrüßt.

	Raumordnung nicht entgegen.	
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, Schreiben v. 22.08.2016		
	Grundsätzlich wird eine behutsame und angepasste Nutzung der Villa und des Geländes des Albers-Anwesens bei gleichzeitiger Öffnung für die Bevölkerung unter Voraussetzung folgender Gesichtspunkte für möglich erachtet und begrüßt:	Die grundsätzlich positive Stellungnahme des Bundes Naturschutz wird begrüßt!
	1. Beachtung des Landschafts- und Biotopschutzes: Die geschützten Bereiche dürfen nicht angetastet werden. Im Plan sind zwei Sichtachsen von der Villa auf den See eingezeichnet. Die jetzt vorhandene Gehölzkulisse ist in diesen Achsen nicht dargestellt (vergleiche Luftbild!). Die vorhandenen Gehölze liegen jedoch in dem geschützten Bereich (rote Schraffur = amtlich kartierte Biotopfläche!). Einer Öffnung des Saums kann sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht, wie aus Gründen des Landschaftsbildes (Blick vom See) nicht zugestimmt werden. Da das Gelände bis zur Villa um 11 m ansteigt (See 584 müNN, / Terrasse 595 m üNN / 1.OG 598,5 DG 602,0 müNN) und die Gebäudehöhe dazu kommt, wird dies als ausreichend erachtet, um eine guten Blick auf See und Gebirge zu haben, ohne in die sensible Kulisse und in die Biotope der ufernahen Bereiche einzugreifen. Ein Baumbestandsplan im Umgriff der Villa, sowie der seeufernahen Bereiche wird empfohlen.	Zu 1.: Wegen der Darstellung der Waldflächen wird auf die Stellungnahme des Forstamtes und den dortigen Beschluss verwiesen. Die eingetragenen „Sichtachsen“ zu See entfallen, auf den geänderten Gehölzbestand/ Wald wird verwiesen. Die Argumentation, dass aufgrund des ca. 11 m höher liegenden „Aussichtspunktes“ die Öffnung allein aus Gründen der Sicht nicht erforderlich sei, wird geteilt. Ein Baumbestandsplan zum derzeitigen Zeitpunkt scheint aber entbehrlich, da das Baufenster keinerlei Bepflanzung beeinträchtigt, und das konkrete Projekt für die Nachfolgenutzung der Albers-Villa noch nicht feststeht. Im Übrigen wird auf die Festlegung der Bebauungsplansatzung, Ziff. E.11 verwiesen, nach der ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wobei ein mit Freiflächengestaltungsplan einschließlich Baumbestandsplan mit einzureichen ist.
	2. Versiegelung Die Wege und Zufahrten sind (wie zum Teil bereits vorhanden) wasserdurchlässig zu gestalten.	Zu 2. Versiegelung: Eine entsprechende Regelung ist bereits in Ziff. D.5.3 enthalten.
	3. Spielplatz Der Standort des geplanten „Wald-Spielplatzes" erscheint nicht geeignet. Begründung: Die Lage ist zu düster, schattig, feucht, außerdem abgewandt vom See und somit wenig attraktiv. Wie beim bereits bestehenden Weg für die ,,Öffentlichkeit" auf Fl. Nr. 1015/11 würden die Einrichtungen und Bänke vermoosen und veralgen und von den Nutzern nicht angenommen.	Zu 3. Spielplatz: <u>Beschlussvorschlag A.:</u> Der Spielplatz wird beibehalten, in der Umsetzung wird auf die Hinweise durch zurückhaltende Ausstattung und passende Materialwahl gewählt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat die Einrichtung als „Waldspielplatz“ grundsätzlich positiv gesehen <u>Beschlussvorschlag A:</u> Das Spielplatzzeichen entfällt.
	4. Rückbau Der bereits angesprochene äußerst unattraktive „öffentliche Weg" auf Fl. Nr. 1015/11 bleibt auch in diesem Planungsvorschlag ohne Funktion und ist	Zu 4. Rückbau: <u>Beschlussvorschlag B(alternativ zu A):</u> Die Darstellungen im Bereich des Stichweges Fl.Nr. 1015/11 entfallen, da es ein zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist, das

	nicht an das übrige Wegenetz angeschlossen. Er endet nach wie vor blind. Die Öffnung einer Sichtachse wäre unverhältnismäßig. Die Fläche könnte rückgebaut werden und als Ausgleichsfläche dienen.	Gesamtgelände im Rahmen einer geeigneten und hier festgesetzten Nutzung für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und nicht nur eine „Sackgasse“. Die Fläche wird sodann als Ausgleichsfläche festgesetzt und dem Eingriff Baurecht Fl.Nr. 1015/9 zugeordnet. <u>Beschlussvorschlag B. (alternativ zu A):</u> Der Weg wird wie bisher beibehalten; ggf. kann er in einer späteren Zeit verlängert werden zu einem „Rundweg“ in der Umsetzung wird auf die Hinweise durch zurückhaltende Ausstattung und passende Materialwahl gewählt.

9. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 11.08.2016, Herr Halbritter

	1.) Veranlassung Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 19.10.2010 beschlossen, für das Gebiet „Albers-Villa, Garatshausen, Fl.Nr. 1015 mit Umfeld“ den Bebauungsplan Nr. 62 aufzustellen. Im Plangebiet direkt am Starnberger See liegt die bekannte „Albers-Villa" in landschaftlich einmaliger Lage. Gebäude und Freiflächen sind kein Denkmal und liegen nicht im Bereich eines Ensembles. Allerdings ist ein flächiger Gehölzbestand mit herausragenden, besonders erhaltenswerten Strukturen im Gebiet vorhanden. Direkt am Seeufer bestehen bedeutende und geschützte Biotopflächen nach der amtlichen Biotopkartierung (Das Biotop entlang des Seeufers ist kein reines Schilfbiotop nach Art. 30 BNatschG, sondern auch ein sog. „Gehölzbiotop"). Grundeigentümer der Albers-Villa ist seit 1971 der Freistaat Bayern; seit etwa 2003 wird vom Freistaat ein Verkauf angestrebt. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass Kaufangebote unter dem Vorbehalt einer gesicherten Nutzung abgegeben werden. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist gleichzeitig Teil des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete" (LSG-00403.01). Im Gebiet liegen zwei Biotope Nr. 8033-0054-011 „Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing" und Nr. 8033-0310-001 „Gehölze, Feuchtgebüsch und Hochstaudenfluren zwischen Garatshausen und Tutzing". Die Festlegung der (zukünftigen) Nutzung und ggf. eine Ausweitung über den Bestand hinaus bedarf der sorgfältigen Abstimmung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange und muss auch den Art. 141 der Bayerischen Verfassung (öffentliche	Zu 1. Veranlassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Zugänglichkeit der Seeufer) angemessen berücksichtigen. Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet direkt am Starnberger See. Darüber hinaus ist es aus Sicht der Gemeinde Feldafing ein wesentliches Anliegen, das Areal für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Die schrittweise Ermittlung, Gewichtung und Abstimmung der verschiedenen Belange in transparenter Weise ist ein besonderes Anliegen der durchzuführenden Bauleitplanung. Nachdem das Gesamtgebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, kann - ohne Änderung und Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet - im Wesentlichen lediglich eine Bestandsfestschreibung erfolgen mit untergeordneten Erweiterungen, wo dies städtebaulich vertretbar und für eine zeitgemäße Nutzung angezeigt ist. Eine Umstrukturierung soll dort ermöglicht werden, wo in städtebaulicher und landschaftsplanerischer Hinsicht Verbesserungen an anderer Stelle machbar sind (z.B. Abstand baulicher Anlagen vom See, Reduzierung von befestigen Flächen an anderer Stelle (z.B. Wege- und Stellplatzflächen), Beseitigung von unnötigen Einfriedungen mit dem Ziel der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, usw.). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen so festgelegt werden, dass eine zurückhaltende Bebauung unter Zugrundelegung des Bestandes sichergestellt und die großräumige, durchgrünte Struktur insgesamt erhalten werden kann. 2.) Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen. 2.1.) Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Albers Villa, Garatshausen, Fl.Nr. 1015 mit Umfeld", geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Das Grundstück verfügt über einen bereits bestehenden	Zu 2. Abwasserentsorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Begründung ein. Zu 2.1 Schmutzwasserentsorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Satzung und in die Begründung ein. Zu 2.2 Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Satzung und in die Begründung ein. Im Bauakt von 1961 ist ein Entwässerungsplan enthalten, der festlegt, dass das Regenwasser gesondert zu entwässern ist. Weitere Aussagen sind dort nicht enthalten.

	Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor. Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt. Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben daher als entwässerungstechnisch gesichert. 2.2.) Niederschlagwasserbeseitigung Bei den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 „Albers Villa, Garatshausen, Fl.Nr. 1015 mit Umfeld" wird gefordert, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Bevor die Erschließung bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann, sind Nachweise bezüglich der Versickerungsfähigkeit durchzuführen und eine abschließende Planung aufzustellen. Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist die Ableitung in vorhandene oberirdische Gewässer vorzusehen. Es befindet sich der Starnberger See in unmittelbarer Nähe zum Grundstück, der als Vorflut verwendet werden könnte. Entsprechende Genehmigungen wären bei den zuständigen Behörden einzuholen. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans muss die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt und geplant werden, da nur so spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden können. Den eingereichten Unterlagen liegen keine Angaben über die Sickerfähigkeit des Untergrunds bei. Da sich jedoch kein Niederschlagswasserkanal im Planungsgebiet befindet der im Besitz des AV Starnberger See ist, muss das Vorhaben auf Basis der eingereichten Unterlagen als	Die zukünftige Niederschlagswasserbeseitigung soll analog dem Bestand mit Versickerung, Pufferung und Ableitung in das neu anzulegende bzw. zu sanierende Graben- und Teichsystem zwischen den beiden öffentlichen Wegen mittig im Bebauungsplangebiet erfolgen, auch da keine Regenwasserkanäle vorhanden bzw. sinnvoll sind. Vor erneuter Auslegung wird je nach Bedarf Investor für das konkrete Projekt noch ein Sickertest durchgeführt und das Ergebnis dokumentiert.

	entwässerungstechnisch **nicht** gesichert angesehen werden.	

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 11.08.2016

	1. Aus landwirtschaftlicher Sicht: Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine Einwendungen vorzutragen. 2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Bei großen Teilen der in den Planunterlagen als „Vorhandene Baumgruppe, Gehölzhecke" bezeichneten Flächen handelt es sich um Waldflächen nach Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Dabei handelt es sich um strukturreiche Altbestände aus überwiegend Edellaubbäumen (v.a. Esche und Ahorn) mit zahlreichen Buchen, Erlen, Birken, vereinzelt anderen Laubbäumen, Eiben und Sträuchern wie Hasel in der Unterschicht. Zum großen Teil weisen die Waldflächen eine Naturverjüngung auf. Im Ostteil des Plangebietes sind die Waldflächen offensichtlich durch jahrzehntelange natürliche Gehölzsukzession aus parkartigen Strukturen entstanden. Die Waldeigenschaft gilt auch für die als Biotope ausgewiesen Teilbereiche einschließlich des im Plan als „ökologischer Uferstreifen" bezeichneten Bereichs, was sich gegenseitig nicht ausschließt. Auf die Waldeigenschaft weist auch die in der Abgrenzung nicht korrekte Darstellung im Flächennutzungsplan hin. Zur gegenwärtigen Abgrenzung der Waldflächen wird auf die Anlage verwiesen (Hinweis: Die Westgrenze der Villenzufahrt auf FlNr. 1015/9 stellt die Waldgrenze dar). In der aktuellen Fassung des Waldfunktionsplans für den Landkreis Starnberg sind alle Waldflächen im Plangebiet als Erholungswald Stufe I sowie mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild ausgewiesen und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Es wird gebeten, die Waldflächen in den Planunterlagen entsprechend darzustellen. Innerhalb der Waldflächen sollen verschiedene Eingriffe stattfinden, die wie folgt beurteilt werden: - Waldspielplatz naturnah im Nordwesten der FlNr. 1015/9 am Bach Laut Plan sollen dazu im Wesentlichen keine Bäume entnommen werden. Die Errichtung von einzelnen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten dient der Walderholung und gefährdet die Erholungsfunktion nicht. Sachverhalt der Rodung wird nicht erfüllt, es besteht kein Einwand.	Zu 1. Aus landwirtschaftlicher Sicht: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Die anhand eines Luftbildes übermittelte Begrenzung der Waldflächen wird noch in die Bebauungsplanzeichnung übernommen einschließlich der mitgeteilten Einzelheiten zum Bestand. Die Waldeigenschaft bzw. die im Waldfunktionsplan festgelegten Funktion als Erholungswald Stufe I sowie mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild wird noch zeichnerisch dargestellt. Die übrigen Anregungen fließen insgesamt n och in die Begründung zum Bebauungsplans ein. - Die Hinweise zum Waldspielplatz und zu öffentlichen Gehwegen werden begrüßt. Sofern die Planung umgesetzt wird, wird das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten daran beteiligt.

	- Anlage von öffentlichen Gehwegen im Nordwesten und im Nordosten der FlNr. 1015/9 Siehe oben. Es besteht kein Einwand. - Anlage von 2 Sichtschneisen im Südosten und Osten der FlNr. 1015/9 Hier soll dauerhaft auf Teilflächen von ca. 130 m² bzw. 150 m² Wald beseitigt werden. Dies stellt eine genehmigungspflichtige Rodung nach Art. 9 BayWaldG dar. Nach Art. 9 Abs. 8 wird eine solche Genehmigung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt, wobei im Aufstellungsverfahren die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sinngemäß zu beachten sind. Nach Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Rodung dem Waldfunktionsplan widersprechen oder dessen Ziele gefährden würde. Da die beiden Sichtachsen flächenmäßig von geringem Ausmaß sind, sie den öffentlichen Erholungswert steigern und zumindest die Sichtachse im Osten bereits vorhanden war und erst in letzter Zeit durch Naturverjüngung zu Wald wurde wird weder die Erholungsfunktion des dortigen Waldes eingeschränkt noch ist das Landschaftsbild in Gefahr. Der Rodung im beabsichtigten Ausmaß wird daher zugestimmt. Im Umweltbericht wird zwar eine kleinflächige Ausgleichsverpflichtung nach Naturschutzrecht hergeleitet, nähere Angaben, wo und wie diese erfolgen sollen, fehlen noch. Um erneute Beteiligung in diesem Zusammenhang wird gebeten. Anlage: Waldflächen Villa Albers 	- Der vom Forst mitgeteilte Waldbestand noch in diesem Bereich wird noch übernommen. Aufgrund von Einwendungen des Bundes Naturschutz werden die „Sichtschneisen“ weggelassen, d.h. bzw. die Beseitigung von Waldflächen entfällt.

11. Bayernwerk AG; Penzberg, Schreiben v. 10.08.2016, Herr Adelwart

	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.

	dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	

12. Abfallwirtschaftsverband (Awista) Starnberg, Schreiben vom 17.08.2016, Herr März

	Eine direkte Entleerung der Abfallbehälter mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen an der festgelegten Zufahrt zur „Albers-Villa" ist nach den Planungen nicht möglich, da zumindest **keine** Wendemöglichkeit geplant ist. Wir regen an, • darauf zu achten, bei der Errichtung der Wendemöglichkeit ein Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge in der Nähe der festgelegten Zufahrt zur „Albers-Villa" zu berücksichtigen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06. 2007). • darauf zu achten, bei der geplanten Straße zur festgelegten Zufahrt, dass sowohl der Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen, Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104). Alternativ sind die Behälter am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (südliches Ende der Zufahrtsstraße) zur Leerung bereitzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. Eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht auch heute schon im Bereich 179/2 Hans-Albers-Straße vor dem Kiosk/Badeplatz. Betreffend die Abfuhr der Abfallbehälter ist bereits eine Regelung in der Bebauungsplansatzung in Ziff. E.6 enthalten. Die übermittelten Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.

13. Landratsamt Starnberg Kreisbauamt, Schreiben v. 11.08.2016, Herr Weiß

	<u>Allgemein:</u> 18. Gemäß S. 7 der Begründung sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell. Wir empfehlen daher, auch den vorbereitenden Bauleitplan zu ändern. <u>Planzeichnung:</u> 19. In der Planzeichnung sind einige Planzeichen enthalten, die in der Legende nicht erläutert werden, so die dunkle Schraffur innerhalb der Nebengebäude-Bauräume, die grün gepunkteten Stellplatzflächen (wobei diese im Nordosten des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Stellplatz-Bauräume liegen, im Süden des Plangebietes nicht) oder die Angaben „N 20“ im Bereich des Pavillons, „N 80“ im Nebengebäude-Bauraum oder GRN in der Nutzungsschablone. 20. Die Darstellung des Einzelbaums an der südwestlichen Ecke des Bauraums entspricht nicht dem Planzeichen unter	Zu Allgemein, 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vor Satzungsbeschluss bzw. Rechtskraft umgesetzt; allerdings muss bis dahin die geplante Nutzung hinreichend geklärt sein. Zur Planzeichnung Zu 2.: Die dunklere Schraffur in den Nebengebäude wird noch geändert. Die Stellplatzflächen unversiegelt werden noch in die Legende aufgenommen. Die 4 Stellplätze im Süden entfallen. Die N-Flächen entfallen zugunsten einer Gesamtflächenfestlegung (s.a. Ziff. 17.) Zu 3.: Der Einzelbaum südwestlich des Baufensters entfällt noch.

	A. 15.	
	21. Beim Normzitat zu den Naturschutzmaßnahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1015 ist als Rechtsgrundlage wohl § 9 Abs. **1a** BauGB gemeint.	Zu 4.: Beim Normzitat zu den Naturschutzmaßnahmen wird noch § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt.
	22. Sollen die in der Planzeichnung eingetragenen Sitzränge dauerhaft erhalten werden? In diesem Falle wären entsprechende Festsetzungen (Bauraum, Höhenregelung etc.) sinnvoll.	Zu 6.: Bei den „Sitzrängen“ handelt es sich um einen terrassierten Rosengarten, der historisch hier vorhanden war. Das Planzeichen wird als Symbol noch in die Hinweise aufgenommen. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich und können der Baueingabe und dem Freiflächenplan vorbehalten bleiben.
	23. Ist der Schemaschnitt im Detail einzuhalten (z.B. auch hinsichtlich der Aufteilung der Nutzungen)?	Zu 6.: Der Schemaschnitt wird noch als Hinweis gekennzeichnet und dient lediglich der Illustration u.a. der in Ziff. D.1 festgesetzten Nutzungen und Höheneinstellungen gesondert festgelegt.
	<u>Festsetzungen durch Planzeichen:</u>	Zu Festsetzungen durch Planzeichen:
	24. Ist der Klammerzusatz bei Festsetzung A. 2 so zu verstehen, dass die Tiefgarage der gastronomischen Nutzung zugerechnet werden soll?	Zu 7.: Der Klammerzusatz entfällt; die Regelung in ZIff. D.1 zur zulässigen Nutzung ist ausreichend.
	25. Festsetzung A.3 ist aus mehreren Gründen unzulässig: Zum einen wird Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO nicht angeordnet. Stattdessen gilt die Vorschrift kraft Gesetzes, solange die Gemeinde nicht die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO explizit anordnet.	Zu 8.: Der Text wird neu gefasst: Baugrenze; die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.“
	Zum anderen wäre es nur in Form einer Ausnahmeregelung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO möglich, eine Überschreitung der Baugrenzen im Bebauungsplan zuzulassen. Hierfür müsste diese Ausnahme dann aber nicht nur nach Art („für Balkone, Terrassen und Außentreppen“) sondern auch nach dem Umfang der Überschreitung eindeutig definiert werden. Die Entscheidung, ob im Einzelfall eine geringfügige Überschreitung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen wird, liegt im Ermessen des Landratsamts als Genehmigungsbehörde; eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich.	Der Text zu Überschreitungen wird neu gefasst: „Eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone, Terrassen und Außentreppen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO bis zu 1,50 m ist als Ausnahme zulässig.“
	26. Auch die Festsetzung „III*“ (A. 8) bitten wir nochmals zu überprüfen: Die römische Zahl gibt die Anzahl der	Zu 9.: Das Planzeichen (III*) entfällt. Die Festlegungen der Geschossigkeit in Ziff. D.2.2 mit Festsetzung der Fußbodenoberkanten und Oberkante First sind ausreichend. Mit Fortschreiten des konkreten Hochbauprojektes und Abstimmung mit dem B-Plan wird dieser

	zulässigen Vollgeschosse an; laut textlicher Erläuterung soll das Dachgeschoss aber gerade kein Vollgeschoss sein. Die Möglichkeit, ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu erstellen, bietet also auch die Festsetzung „II“. 27. Wir bitten, die Planzeichen A.11 und A. 14 nochmals zu überprüfen: Weder gibt es in der Planzeichnung im Bereich der Fläche gemäß A.11 einen Einschrieb „G+R“ noch liegt das Spielplatz-Planzeichen im Bereich der öffentlichen Grünfläche A.14. 28. Außerdem ist der Geh- und Radweg im Falle von A.10 und A.11 mit „G+R“ bezeichnet, bei A.12 dagegen nur mit „G“. Des Weiteren fehlt hier beim Planzeichen die Abkürzung „Z“ für die Zufahrt. 29. Bei A.13 sollte die Ergänzung „parkartige Landschaft“ entweder gestrichen oder so präzisiert werden, dass deutlich wird, welche Vorhaben in diesem Bereich zulässig sein sollen (z.B. Wege in einem bestimmten Umfang). Ohne explizite Ergänzung sind in einer Grünfläche keine baulichen Anlagen zulässig. 30. Beim Pflanzgebot gemäß A. 15 sollte noch der Zeitraum angegeben werden, in dem die Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Dasselbe gilt für die textliche Festsetzung D.5.1. 31. Um welche Maßnahmen für den Naturschutz handelt es sich bei A. 17 konkret? 32. Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich A. 18? Handelt es sich um eine Grünfläche? In dieser wären bauliche Anlagen generell unzulässig, solange nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden (s. Anmerkung 12.) Was ist mit „Veränderungen“ genau gemeint? <u>Festsetzungen durch Text:</u> 33. Zu Festsetzung D. 1.1: Welchen Flächen werden bei der Anteilsberechnung die Nutzungen Tiefgarage, Sauna und	Punkt endgültig festgelegt. Zu 10.: Beim Planzeichen A.11 entfällt beim 2. Planzeichen G+R. Beim Planzeichen A.14 wird das Planzeichen in den neu dargestellten „Waldflächen“ dargestellt, sofern der Spielplatz beibehalten wird. Zu 11.: Beim Planzeichen A.11. wird beim ersten Planzeichen nur das Gehrecht dargestellt, beim 2 Planzeichen Private Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen G, Z. Zu 12.: Es verbleibt ein der Festsetzung „private Grünfläche“; der restliche Text entfällt. Zu 13.: Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung zu leisten. Zu 14.: Der Text wird neu gefasst: „Private Grünfläche; extensive Nutzung für die Landwirtschaft zulässig“. Damit sollen Nutzungserweiterungen und Intensivierungen wie Ackerland ausgeschlossen werden. Zu Festsetzungen durch Text: Zu 16.: In Ziff. D.1.1 wird statt „der Anteil der Hotelnutzung“ die vorgeschlagene Textformulierung „...der Anteil der Schulungs-/Hotelnutzung ...“ verwendet, wobei bei der Anteils-Berechnung „Flächen wie Tiefgarage, Sauna und Schwimmbad nicht mitzurechnen sind. Vor den Worten „im Untergeschoß“ wird noch das Wort „nur“ ergänzt.

	Schwimmbad zugerechnet? Anstatt „…der Anteil der Hotelnutzung darf höchstens 60% betragen“ sollte angesichts der übrigen Festsetzungen besser die Formulierung „der Anteil der Schulungs-/Hotelnutzung…“ verwendet werden. Vor „im Untergeschoss“ sollte noch das Wort „nur“ ergänzt werden.	17. In Ziff. D.1.3 werden die Flächen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO absolut mit 800 qm festgelegt. Darin enthalten sind alle privaten Zufahrtsflächen und Stellplätze. Gehwegflächen sind nicht anzurechnen.
	34. Der „Bereich zwischen Zufahrt und See“ bei Festsetzung D.1.3 ist nicht bestimmt genug, Außerdem stellt sich die Frage, was für den übrigen Bereich des Plangebiets gelten soll. Welche Anlagen bei der Ermittlung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen sind, kann nicht durch eine Bebauungsplanfestsetzung bestimmt werden. Die Formulierung, wonach die Zufahrten und Stellplätze nicht anzurechnen seien, geht daher ins Leere.	Die Formulierung, wonach die Zufahrten und Stellplätze nicht anzurechnen sind, entfällt. Zu 18.: Die Festsetzung D.2.1 erhält folgende Fassung: „Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 8.000 qm.“
	35. Festsetzung D.2.1 sollte umformuliert werden: Es kann nicht die Größe eines bestimmten Buchgrundstücks verbindlich geregelt werden, jedoch allgemein die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke. 36. Festsetzung D.3.1 ist unzulässig. Eine Rechtsgrundlage ist nicht ersichtlich, zudem ist unklar, was mit dem „Schwerpunkt des Neubaus“ gemeint ist. 37. Hinsichtlich Festsetzung D. 3.2 bitten wir zu prüfen, ob eine derart präzise Regelung des Dachmaterials erforderlich ist. Zudem muss der Begriff der „kleinen Flächen“ präzisiert werden, damit die Regelung dem Bestimmtheitsgebot genügt. 38. Zumindest in der Begründung sollte erläutert werden, was die bei Festsetzung D.3.3 genannten „Energiedächer“ sind. 39. Beim Stellplatzschlüssel (D.4.1) empfehlen wir, die Bezugnahme auf die konkrete Fassung der GaStellV zu streichen: Entgegen der Rechtslage bei z.B. DIN-Normen, auf die nur in einer konkreten Fassung verwiesen werden darf, ist bei gesetzlichen Regelungen ein dynamischer Verweis („Im Übrigen findet	Zu 19.: Die Festsetzung D.3.1 entfällt. Ggf. wird vor erneuter Auslegung und mit Vorliegen des konkreten Hochbauprojektes nach gesondertem Beschluss noch eine Ergänzung vorgenommen. Zu 20.: Ziff. D.3.1 (neu) erhält folgende Fassung: „Zulässig sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12°- 22°, sowie Flächen als Flachdach. Flachdächer sind - soweit diese nicht als benutzbare Dachterrassen verwendet werden - als extensiv begrünte Grasdächer auszubilden. Zu 21.: In Ziff. D.3.3 wird der letzte Halbsatz „...ebenso sog. „Energiedächer“ gestrichen. Zu 22.: Beim Stellplatzschlüssel wird auf die konkrete Fassung der GaStellV verzichtet und stattdessen werden die Worte „Im Übrigen findet die GaStellV Anwendung“ verwendet. Zu 23.: Ziff. D.4 wird noch in die textlichen Hinweise Ziff. E.11 übernommen. Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	die GaStellV Anwendung“) zulässig. 40. D.4.2 stellt keine Festsetzung dar, es handelt sich allenfalls um einen Hinweis. 41. Hinsichtlich der Festsetzung D.5.5 sei angemerkt, dass es sich bei einer Freilegung des Kellergeschosses stets um Fälle handeln dürfte, in denen die Abgrabung der Belichtung des jeweiligen Raumes dienen soll. 42. Festsetzung D.5.6 Satz 2 ist in der vorliegenden Form nicht festsetzbar: Ab wann liegen „wesentliche bauliche Veränderungen“ vor? Sollten vorhandene Hecken nicht den gemeindlichen Planungsvorstellungen entsprechen, sollten diese ohne Ausnahmeregelung ausgeschlossen werden; ein möglicher Bestandsschutz greift auch ohne gesonderte Festsetzung. 43. Wie ist Festsetzung D.6.1 zu verstehen, welche Ausnahmen sollen möglich sein? 44. Festsetzung D.7 ist unvollständig; der vorhandene Satzteil kann sich zudem auf keine Rechtsgrundlage stützen und ist daher unzulässig. <u>Begründung:</u> 45. Bei der Frage, ob die Zufahrt zum bestehenden Gebäude auch der künftigen Nutzung genügen wird, ist insbesondere die geplante Hotelnutzung zu berücksichtigen; Punkt 2.6 der Begründung stellt dagegen noch ausdrücklich auf die bisherige Nutzung ab, was aus unserer Sicht nicht sinnvoll ist. Außerdem sollten die Aussagen unter Punkt 2.6 der Begründung mit denen unter Punkt 8.1 der Begründung harmonisiert werden. 46. Den Punkt 5.5 der Begründung bitten wir noch zu vervollständigen. 47. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung (Punkt 7.1 der Begründung) weisen wir darauf hin, dass das grundlegende Entwässerungskonzept als Aspekt der	Zu 25.: In Ziff. D.5.6 erhält der 2. Satz folgende Fassung: „Geschnittene Hecken und Hecken aus Thujen, Scheinzypressen und Bambus unzulässig.“ Zu 26.: In Ziff. 6.1 entfällt der 2. Satz. Demnach sind Einfriedungen insgesamt unzulässig. Dies erscheint mit dem Ziel, den Gesamtbereich im Rahmen der festgelegten Nutzungen für die Öffentlichkeit und ohne Barrierenwirkung zugänglich zu halten, am besten geeignet. Zu 27.: Die Festsetzung fußt auf der Rechtsgrundlage des § 22 BauGB und wird am Ende noch ergänzt durch die Worte „..einer Genehmigung bedarf.“ Zu Begründung: Zu 28.: In Punkt 2.6 werden u.a. auch die Informationen der Unteren Verkehrsbehörde zur Erschließung noch ergänzt. Hierin wird auch die Hotelnutzung angesprochen. Dabei wird noch ein Querbezug zu Ziff. 8.1 Straße hergestellt. 48. Zu 29.: Punkt 5.5 der Begründung wird noch vervollständigt. Zu 30.: Hier wird auf die Beschlüsse des WWA Weilheim und des Abwasserverbandes Starnberg verweisen Zum weiteren Verfahren ist folgendes zweckmäßig: - Nach Abwägung und Einarbeitung der Anregungen könnte die Ausschreibung auf Grundlage des ergänzten Bebauungsplanentwurfes erfolgen. - Mit dem so bestimmten zukünftigen Bauwerber / Nutzer sollte das auf der Grundlage des B-Planentwurfs vorgegebene Projekt geplant werden. - Soweit städtebaulich vertretbare Planänderungen erforderlich sind, sind diese

	Erschließung ein Thema ist, das von der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren zu behandeln ist. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Einwendungen vorgebracht. Gerne stehen wir für einen gemeinsamen Besprechungstermin zur Verfügung, um die Vielzahl der Anregungen und Bedenken vor und anstatt der nächsten gemeindlichen Abwägung zu besprechen mit dem Ziel, die Anregungen in einen neuen Planentwurf einzuarbeiten und den Gemeinderat erst nach erneuter Billigung und der darauffolgenden Auslegung des überarbeiteten Entwurfs mit der Abwägung zu betrauen.	nach Beschluss in den Planentwurf aufzunehmen. Anschließend ist dieser abschließend nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB auszulegen. - vor Rechtskraft des B-Plans muss der FNP noch geändert werden. Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass Baurecht erst gegeben ist, wenn der Bebauungsplan ausgefertigt und bekannt gemacht ist, nicht vorher.

Von folgenden Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Liselotte Gigl, Tutzing, Schreiben v. 30.08.2016

	Durch Benachrichtigung der Immobilienabtlg. Freistaat Bayern habe ich heute erfahren, dass ein Plan über das Albersvilla-Gelände auslag, über den weder mein Mann Dr. Karl-Otto Gigl als bisheriger Anlieger Fl.Nr.1015/8 (bis 31.12.2015) noch meine Tochter Marion Gigl als Eigentümerin der Fl.Nr. 1015/8 ab 01.01.2016 - benachrichtigt wurden, was - soweit ich weiß - eigentlich für anliegende Nachbarn üblich ist. Ich war daher heute bei Herrn Karl im Bauamt und habe den Plan eingesehen und ihm den Sachverhalt erklärt, was ich hiermit nochmal schriftlich mitteile: Gegen die 4 KFZ-Stellplätze, die westlich vor dem Tor unseres Grundstückes im Plan eingezeichnet sind erhebe ich im Auftrag meiner Tochter Marion Gigl Einspruch, da dadurch weder Zugang noch Zufahrt zum Grundstück mehr möglich sind. Außerdem ist das Gelände östlich der Fahrstraße nicht so breit, wie auf dem Plan gezeichnet sodass keine Autos neben der Straße Platz haben.	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die Beteiligung auch der Nachbarn im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die 1 Woche vorher ortsüblich anzukündigen ist. Der vorliegende Planentwurf ist im Aufstellungsverfahren nach Einarbeitung der Änderungen gem. § 3 Abs. BauGB nochmals erneut öffentlich auszulegen mit vorheriger Ankündigung. Die 4 Stellplätze westlich Fl.Nr. 1015/8, die nur als privat gedacht waren, entfallen ersatzlos. Auch die Bayer. Immobilien GmbH hat hier Einwendungen vorgebracht.

2. Frank John, Vorsitzender des Kulturvereins Garatshausen, Schreiben v. 11.08.2016

	Bezüglich des vorliegenden Entwurfes eines Bebauungsplanes des Anwesens Hans Albers Villa in Garatshausen hat der Kulturverein Garatshausen folgende Anmerkungen:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Laut Artikel 141, Absatz 3 der Bayerischen Verfassung sind ,,(...) *Staat und Gemeinde [sind] berechtigt und verpflichtet der Allgemeinheit die Zugänge zu Bergen, Seen, Flüssen und sonstigen landschaftlichen Schönheiten freizuhalten und allenfalls durch Einschränkungen des Eigentumsrechtes freizumachen sowie Wanderwege und Erholungsparks anzulegen."* Nachdem sich das Grundstück bereits in Eigentum des Freistaates Bayern befindet, zudem beim Erwerb dieses Grundstückes der Verkäuferin vertraglich zugesichert wurde, das Grundstück der Allgemeinheit zugänglich zu machen, sollte dieser Grundsatz bei allen Beplanungen des Grundstücks oberste Maxime haben. Auch wenn die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sich in Privatbesitz befinden, darf sich hieraus nicht ableiten, dass das Hans Albers Anwesen - oder Teile davon - für die Öffentlichkeit gesperrt werden. Im Gegenteil: Das Denken und Handeln des Freistaats Bayern muss stets langfristig angelegt sein und der Intention der Verfassungsväter folgen. So sollte der öffentliche Weg In jedem Fall als Rundweg angelegt werden, also die beiden Stichwege an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen durch einen Weg entlang des Ufers verbunden werden. Sollte sich durch die Sperrung des Grundstücks für die Öffentlichkeit in den vergangenen Jahren nunmehr ein Biotop entlang des Ufersaums gebildet haben, sollte geprüft werden, ob bei einer Nutzung des Ufers durch die Bürger des Freistaates hierfür nicht entsprechende Ausgleichsflächen z.B. auf dem Albers-Grundstück westlich des Seeweges angelegt werden könnten. Sollte das Biotop so schützenswert sein, dass dies nicht möglich ist, sollte dieses Biotop dann zumindest - wie z.B. Im Murnauer Moos - öffentlich durch einen Holzsteg entlang der Biotopfläche zugänglich gemacht werden, dass Interessierte, insbesondere auch Schulklassen, sich hierüber informieren können. Der Rundweg bekäme damit auch noch eine didaktische Eigenschaft. Die Reitwiese westlich der Villa sollte in die Planung mit einbezogen werden, um sie ebenfalls der Allgemeinheit zuzuführen. Eine Anbindung an die eventuell neuen, zumindest aber an die bestehenden Badeplätze als Freizeitgelände mit Picknickplätzen und Liegeflächen zum	Mit der geplanten Festsetzung des Sondergebietes soll das östliche Gesamtareal Fl.Nr. 1015/9 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen öffentlich zugänglich werden. Aus Gründen der vorhandenen Biotopflächen ist ein Rundweg, der in diesen Flächen liegen sollte, leider nicht möglich. Die Einplanung von Stegen im See ist der Gemeinde Feldafing nicht möglich, da dieser Bereich außerhalb des Gemeindegebietes Feldafing liegt und daher hierfür keine Planungshoheit besteht. Aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht wurde die Fläche Fl.Nr. 1015 als Grünfläche mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt. Aufgrund des hochwertigen Natur- und Landschaftscharakters können hier keine bauliche Nutzungen, keine Rundweg und keine Festplätze eingerichtet werden.

	Ausruhen und Sonnen wäre wünschenswert, erschlossen durch eine kleine Wegschleife. Die Rekonstruktion des historischen Rosenparks Inklusive Teichanlagen begrüßt der Kulturverein ausdrücklich, wie auch die Nutzung des Grundstücks z.B. für ein Hotel mit Gastronomie.	

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt unter redaktioneller Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Albers-Villa“ einschließlich Begründung i.d.F. vom 20.05.2016, geändert 25.04.2017 (=Tag der Sitzung).

Hinweis zum weiteren Verfahren:
- Nach Abwägung und Einarbeitung der Anregungen könnte die Ausschreibung auf Grundlage des ergänzten Bebauungsplanentwurfes erfolgen.

- Mit dem so bestimmten zukünftigen Bauwerber / Nutzer sollte das auf der Grundlage des B-Planentwurfs vorgegebene Projekt geplant werden.

- Soweit städtebaulich vertretbare Planänderungen erforderlich sind, sind diese nach gesondertem Beschluss des Gemeinderates in den Planentwurf aufzunehmen.

Anschließend ist dieser abschließend nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB auszulegen.

- vor Rechtskraft des B-Plans muss der FNP noch geändert werden.

Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass Baurecht erst gegeben ist, wenn der Bebauungsplan ausgefertigt und bekannt gemacht ist, nicht vorher.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 13
Gegen den Beschluss: 2

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung des 1. OG in Wohnnutzung, Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“.

Für das Grundstück soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Nach Auslaufen der Veränderungssperre am 14.10.2016 regelt § 34 BauGB die zulässige Bebauung auf Fl.Nr. 418/3, Koempelstraße 40.

Der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung des 1. OGs in Wohnen erfüllt grundsätzlich das Planungsziel der Gemeinde.

Da sich der Bauwerber an die Planungsziele der Gemeinde hinsichtlich der Festsetzung WA hält, kann das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich erteilt werden, sofern sich die Anzahl der Wohnungen in die umliegende Bebauung einfügen und ein Stellplatznachweis erbracht wird.

Beschluss:
Der Gemeinderat erteilt zu dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung des 1. Obergeschosses in Wohnen grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen, sofern sich die Anzahl der Wohnungen in die umliegende Bebauung einfügen und ein Stellplatznachweis erbracht wird.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 3

TOP 8 Bahnhofsvorplatz, Gestaltung Bodenbelag Außenbereich Café

Der TOP wurde vertagt.

TOP 9 Neubau Umkleidekabinen Klaus-Bucheim-Stadion; Vergabe Baumeister- und Zimmererarbeiten

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 den Neubau der Umkleidekabinen am Klaus-Buchheim-Stadion beschlossen. Nachdem das Landratsamt Starnberg den Bauantrag genehmigt hat wurden für die Gewerke Baumeister- und Zimmererarbeiten beschränkte Ausschreibungen durchgeführt.

Für die gesamt Maßnahme sind im Haushalt 250.000 € eingestellt.

Folgende Firma wird nach Auswertung durch das Ing. Büro Auer für die Vergabe der Leistungen für Erd-, Kanal-, Baumeisterarbeiten und Außenanlagen vorgeschlagen:

Erd-, Kanal-, Baumeisterarbeiten und Außenanlagen
Fa.
Gregor Kreutterer Bauunternehmung GmbH
Diemendorf 10b
82327 Tutzing

Auftragssumme 69.544,79 € **Kostenberechnung 38.900,00 €**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Firma Gregor Kreutterer Bauunternehmung GmbH aus Tutzing/Diemendorf mit den Baumeisterarbeiten zu beauftragen. Die Auftragssumme beträgt 69.544,79 €. Die Verwaltung wird beauftragt den erforderlichen Vertrag zu schließen.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 15
Gegen den Beschluss: 0

Folgende Firma wird nach Auswertung durch das Ing. Büro Auer für die Vergabe der Leistungen Zimmerer-, Gerüst-, Dachdecker-, Spenglerarbeiten und Trockenbau vorgeschlagen:

Zimmerer-, Gerüst-, Dachdecker-, Spenglerarbeiten und Trockenbau
Fa.
Martin Scharl Zimmerei und Holzbau
Olympiastraße 7
82319 Starnberg/Wangen

Auftragssumme 85.954,37 € **Kostenberechnung 132.300,00 €**

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Firma Martin Scharl Zimmerei und Holzbau aus Starnberg/Wagen mit den Zimmererarbeiten zu beauftragen. Die Auftragssumme beträgt 85.954,37 €. Die Verwaltung wird beauftragt den erforderlichen Vertrag zu schließen.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 15
Gegen den Beschluss: 0

TOP 10 Kauf eines Ersatzfahrzeuges für den Lindner Unitrac

Herr Bürgermeister Sontheim hat im Rahmen einer eilbedürftigen Entscheidung ein Vorführfahrzeug Lindner Unitrac erworben.

Haushaltsmittel stehen in Höhe von 130.000 € bereit.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb des Vorführfahrzeuges Lindner Unitrac zum Preis von 114.500 € brutto nachträglich zu.

Anwesend:	**15**
Für den Beschluss:	**15**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 11 Anschaffung von Whiteboards für jedes Klassenzimmer in der Grundschule

Die Rektorin der Grundschule Feldafing reichte mit der Mittelanmeldung für den Haushalt 2017 einen Antrag zur stufenweisen auf vier Jahre ausgelegten flächendeckenden Ausstattung der acht Klassenzimmer mit Whiteboards ein.

Die Grundschule erhielt bereits im letzten Jahr ein Whiteboard für den EDV-Raum. Dies war mit Kosten von ca. 8.900 € verbunden. Neben den Kosten für das Board (5.888 €) fielen Kosten für die EDV-Betreuung (jährliche Wartungskosten von 535 € sowie einmalige Installationskosten von ca. 300 €) an. Für die Nutzung des Boards war und ist es notwendig die Räume durch den Einbau von Vorhängen und Plissees abzudunkeln (Kosten je Raum ca. 2.200 €).
Sollen alle acht Klassenräume mit Whiteboards ausgestattet werden, ist von einer Gesamtinvestition von ca. 70.000 € verteilt auf vier Jahre auszugehen.

Der Sachverhalt wird ausgiebig diskutiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der stufenweisen Anschaffung von interaktiven Whiteboards für jedes Klassenzimmer zu und stellt dafür in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich 17.500 € im Haushalt, in Summe 70.000 €, bereit.

Anwesend:	**15**
Für den Beschluss:	**0**
Gegen den Beschluss:	**15**

TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges

- Bgm Sontheim bittet um Urlaubszeitbedingte Verschiebung der GR-Sitzung vom 20.06. auf den 27.06.
- Bgm Sontheim gibt bekannt, dass die Straßenbauarbeiten im Gewerbegebiet beendet sind und die Straße umgehend für den Verkehr freigegeben wird.

- 3. Bgm Himmelstoß berichtet über seinen Besuch in Lajen / Südtirol und übergibt eine Chronik der Ortsgemeinde Lajen.
- GR Utech erkundigt sich nach dem Termin für die angedachte Nacht der 901 Kerzen. Bgm Sontheim gibt bekannt, dass als Termin der 08.07. bzw. als Ausweichtermin der 05.08. vorgesehen ist.
- GRin Bergfeld berichtet von der geplanten Rosenpflanzung am 26.04.

Gefertigt: Genehmigt:

Peter Englaender Bernhard Sontheim