



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
vom 17.07.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:33 Uhr
Ende: 21:30 Uhr

Anwesend waren:

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

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Gerber, Maximiliane

Gollwitzer, Helmut

Hansel, Günter

Hauser, Markus Dr.

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Klug, Arno

Klug, Eva

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

ab TOP 3 19:46 Uhr

Schultheiß, Nandl

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Schuiener, Thomas

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Vor Eintritt in die Tagesordnung erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat und die Verwaltung zu stellen.

Herr Griesmeyer erkundigt sich, wer für mögliche Schäden aufkommt, die im Zuge mit den Bauarbeiten der DB am Starzenbachdurchlass entstehen. Bgm Sontheim erklärt, dass der Zustand vor Beginn der Arbeiten dokumentiert worden ist und daher Schäden vom Verursacher zu tragen sind.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 15.05.2018 und 16.05.2018
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Johann-Biersack-Straße 23 (ehem. Villa Buchheim) - Städtebauliche Realisierungswettbewerb; Festlegung der Parameter
4. Antrag der Garatshauser Bürger durch Ortsteilsprecherin Imke Schmid auf Erstellung eines Mobilfunkkonzeptes
5. Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Post"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
6. Sanierung Zufahrt zum Buchheim-Stadion; Umkleiden
7. Vergabe der Elektroarbeiten für die Wasserhaltung am Starzenbach
8. Vergabe an das PEWU, Sanierung des Sprungturms im Strandbad
9. Vergabe an das PEWU, Erstellen eines Sanierungskonzeptes für das Strandbad
10. Festlegung des Erfrischungsgeldes für Landtags- und Bezirkswahl
11. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 15.05.2018 und 16.05.2018

Beschluss:

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Feldafing vom 15.05.2018 und 16.05.2018 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 14 für
0 gegen den Beschluss

TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass kein Tagesordnungspunkt der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.05.2018 zur Veröffentlichung geeignet ist.

TOP 3 Johann-Biersack-Straße 23 (ehem. Villa Buchheim) - Städtebauliche Realisierungswettbewerb; Festlegung der Parameter

Die Stadibau GmbH beabsichtigt das Grundstück in der Johann-Biersack-Straße 23 mit bezahlbaren Wohnungen für Staatsbedienstete zu bebauen. Um eine städtebauliche verträgliche Bauweise zu finden, soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Mit der Durchführung des Wettbewerbs wurde von der Stadibau GmbH das Architekturbüro AKFU aus Germering beauftragt.

Herr Architekt Fischer stellt die durch AKFU erarbeiteten Parameter vor.

Die Angelegenheit wird ausführlich diskutiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt unter Einarbeitung der von Herrn Fischer vorgestellten Parameter wie „Fernwirksamkeit, Beachtung der problematischen Verkehrssituation Johann Biersack Str.“ folgende weitere Parameter und textliche Vorgaben für den Realisierungswettbewerb:

Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,20
ca. 20 Wohneinheiten

- Durch das geplante konkurrierende Wettbewerbsverfahren soll die beste Lösung für die ortsbezogene Planungsaufgabe ermittelt werden.

- Der Entwurf soll die ortstypische Bauweise als Hausgruppe reflektieren unter besonderer Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen, Topografie und umgebenden Bestandsgebäuden
- Besonderer Wert wird auf eine räumliche Gruppierung gelegt, welche das Gebiet positiv ergänzt und abrundet. Die Bebauung sollte insgesamt eine dreigeschossige Wirkung nicht überschreiten.
- Maßgeblich für die Beurteilung im Preisgericht sollen die städtebauliche und die landschaftliche Qualität sowie die bestehende Wohnqualität der Gesamtanlage im Kontext des Bestandes mit qualitativem Wohnungsbau sein.

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

TOP 4 Antrag der Garatshauer Bürger durch Ortsteilsprecherin Imke Schmid auf Erstellung eines Mobilfunkkonzeptes

Mit Schreiben vom 16.05.2018 übermittelt die Garatshauer Ortsteilsprecherin, Frau Schmid, folgenden Antrag aus den Reihen der Garatshauer Bürger:

1. *Erstellung eines Mobilfunkkonzeptes mit dem Ziel*
 - Reduzierung / Optimierung der Strahlenbelastung für alle Bewohner
 - Reduzierung der Beeinträchtigung für das Ortsbild
 - Ganzheitliche Betrachtung des Bereich Feldafing Süd - Konversion Fernmeldeschule - Garatshausen - Tutzing Nord
2. *Information und Beteiligung der Garatshauer Bürger in einer Informations-/Ortsteilversammlung vor Entscheidungen im Gemeinderat*

Bürgermeister Sontheim führt in die Thematik ein. Die Mobilfunktechnik ist einer ständigen, schnellen Veränderung ausgesetzt, bei dem ein Konzept nicht schritthalten kann und schnell überholt ist. Ferner hat sich gezeigt, dass die von der Gemeinde Tutzing im Mobilfunkkonzept festgelegten Flächen ungeeignet sind. Es hat sich bewährt, die jeweiligen Standortanfragen / Bauanträge mit den Betreibern zu besprechen und einvernehmliche, situationsbezogene Lösungen zu erarbeiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf die Erstellung eines Mobilfunkkonzeptes zu verzichten. Die Garatshauer Bürger werden wie bisher auch weiterhin in einer Infoveranstaltung / Ortsteilbürgerversammlung zu den Ortsteil betreffenden Themen informiert, nachdem die Angelegenheit im Gemeinderat behandelt worden ist.

Anwesend: 15

Für den Beschluss: 15
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Post"; Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss**

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 mit Frist zum 25.05.2018 insgesamt 23 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

8 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (3) Bayernwerk AG
- (4) Energie Südbayern
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Gemeinde Pöcking
- (7) Regionalverwaltung Oberbayern
- (8) Vermessungsamt Starnberg

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (3) Regionaler Planungsverband München
- (4) Energie Südbayern, ESB

Von 11 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (3) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
- (4) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- (7) Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- (8) Abwasserverband Starnberger See
- (9) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (10) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)
- (11) Deutsche Telekom Technik

Aus der Öffentlichkeit wurden 1 Äußerungen / Stellungnahmen vorgebracht, dies sind:

- (1) Eversheds Sutherland im Namen von GEDA Concordia Verwaltungs UG

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß v. 06.06.2018

	<p>1. Angesichts der Vielzahl an sich überlagernden Planzeichen bitten wir zu prüfen, ob auf nicht zwingend notwendige Darstellungen wie die vorgeschlagenen Gebäude oder die beispielhafte Darstellung von Treppen im Freibereich verzichtet werden kann. Zudem sollte die Farbe der Schraffur für den Erhaltungsbereich A. 7.4 geändert werden, da sie stark der Kennzeichnung der Gemeinbedarfsflächen ähnelt.</p> <p>2. Das Planzeichen „TGa (18)“ ist in der Legende nicht erläutert. Soll hiermit die Anzahl der in der Tiefgarage unterzubringenden Stellplätze geregelt werden?</p> <p>3. Festsetzungen A. 2.0: Da zur Baugebietskategorie MU bislang nur wenig Kommentarliteratur und Rechtsprechung vorliegt, kann die Kompatibilität einer MU- mit einer Gemeinbedarfsfestsetzung unsererseits nicht abschließend beurteilt werden; eine Übertragbarkeit der Argumentation aus dem Flächennutzungsplanverfahren ist jedoch fraglich. Wir weisen darauf hin, dass kulturelle, soziale und vergleichbare Nutzungen auch im MU allgemein zulässig wären, solange sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Angesichts dessen, dass aufgrund der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren zudem eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans möglich wäre, bitten wir um Überprüfung, ob ein MU festgesetzt und dieses in verschiedene Bereiche, z.B. für Gemeinbedarfsnutzungen, unterteilt werden kann.</p> <p>4.</p>	<p>Zu 1.: In der Planzeichnung entfallen noch aus Gründen der besseren Lesbarkeit die beispielhafte Darstellung vorgeschlagener Gebäude und Treppen im Freibereich; die Schraffur Erhaltungsbereich wird noch farblich geändert. Eine Änderung von Baugrenzen und festgesetzten Grund- und Geschossflächen ist damit aber nicht verbunden, da die Darstellungen nur als Hinweise gem. Ziff. B. der Satzung eingetragen waren.</p> <p>Zu 2.: Die beiden in der Planzeichnung enthaltenen Planzeichen GR_{Ga} und TGA(18) werden noch redaktionell zusammengefasst zu: GR_{TGa}; die Ziff. 18 weist auf die mögliche Anzahl der Plätze hin, entfällt aber als Hinweis noch.</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Übereinstimmung FNP-Darstellung und B-Plan Nr. 75 bei der gewählten Rechtsgrundlage nicht zwingend. Die Festsetzung MU ist städtebaulich – neben den Gemeinbedarfsflächen als Alternative – erforderlich, um ggf. dem Bauwerber die privatnützige Bebauung nach den städtebaulichen und baumassenmäßigen Vorgaben der Gemeinde zu sichern, gleichzeitig aber in den einzelnen Bauteilen auch ein Mindestmaß an gewerblichen (Misch-) Nutzungen sicherzustellen. Insbesondere die geschossweise Festsetzung ist nur im MU gem. § 6a Abs. 4 BauNVO machbar. Deshalb ist das MU gem. § 6a BauNVO städtebaulich erforderlich.</p> <p>Zu 4.: In Festsetzung A.2.1 wird noch redaktionell der Begriff „Urbanes Gebiet“ statt Urbanes Mischgebiet verwendet.</p>
--	---	--

	<p>Festsetzung A. 2.1: Wir bitten die Bezeichnung für das MU als „Urbanes Gebiet“ (nicht „Urbanes Mischgebiet“) aus der BauNVO zu übernehmen.</p> <p>5. Festsetzung A. 2.4: Wir weisen daraufhin, dass die Festsetzung einer GR pro Wohngebäude nicht § 19 Abs. 3 BauNVO entspricht, wonach sich eine GR-Festsetzung stets auf das jeweilige Baugrundstück bezieht. Wir weisen darauf hin, dass eine fehlerhafte GR-Festsetzung in der Regel zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt und regen daher an, „pro Wohngebäude“ zu streichen.</p> <p>Planzeichen A. 1.2 kann dazu dienen, die einzelnen Baugrundstücke zu unterteilen.</p> <p>6. Festsetzung A. 3.3: Nachdem WH und FH genannt werden, jedoch nur die WH erläutert wird, sollten noch Angaben zur FH ergänzt werden. Zudem ist auf A. 7.5 anstatt auf A. 7.6 zu verweisen.</p> <p>7. Festsetzung A. 5.1: Es wird ein mittiger First für alle Hauptgebäude festgesetzt; beziehen sich auch die zuvor genannten Regelungen zu Dachform und -neigung nur auf die Hauptgebäude?</p> <p>8. Festsetzung A. 6.2: Im Vollzug bereitet die Unterscheidung zwischen Um- und Neubau oftmals Schwierigkeiten. Wie wäre beispielsweise ein Teilabbruch zu werten? „Ggf.“ sollte durch „bei Verlust“ ersetzt werden. Was hat es mit den „zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern und Hecken“ angesichts des Klammerzusatzes „Standort verschieblich“ auf sich? Handelt es sich um Standortvorschläge für die zuvor formulierten Pflanzgebote oder sollen diese Pflanzungen zusätzlich zu den pro 300m² Grundstücksfläche vorzunehmenden Pflanzungen erfolgen?</p> <p>9.</p>	<p>Zu 5.: In Ziff. A.2.4 werden die Worte „pro Wohngebäude“ noch gestrichen. Die dort festgesetzte Grundfläche von 250 qm ist ohne diesen Zusatz eindeutig in Verbindung mit dem jeweils festgesetzten Bauraum.</p> <p>Der Hinweis, dass Planzeichen A.1.2 zur Unterteilung der einzelnen Baugrundstücke dienen kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6.: In Ziff. A.3.3 wird noch redaktionell ergänzt: „...; die Firsthöhe vom festgelegten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachflächen (= Firstlinie).“</p> <p>Zu 7.: Für Nebengebäude werden keine weiteren Regelungen getroffen.</p> <p>Zu 8.: In Ziff. 6.2 entfallen noch die Worte „Bei Neubauten“ redaktionell; damit gilt das dort formulierte Pflanzgebot allgemein.</p> <p>Maßgeblich ist das Pflanzgebot in Ziff. A.6.2. Dieses Planzeichen wird noch redaktionell in die Hinweise Ziff. B. verschoben.</p> <p>Zu 9.: In Ziff. D.1.2 wird das Semicolon ersetzt durch ein Komma, und dann statt dem Wort „ebenso“ das Wort „und“ verwendet; das Wort „und“ wird dann auch in den Nutzungsbereichen 2</p>
--	--	---

	<p>Festsetzung D. 1.2: Wie ist das Wort „ebenso“ bei den Nutzungsbereichen 1 und 3 gemeint: Ebenso „im Erdgeschoss“ oder ebenso „darüber“?</p> <p>10. Festsetzung D. 1.2, letzter Absatz: Welcher Gehweg ist hier gemeint?</p> <p>11. Festsetzung D. 2.1 hat keinen Festsetzungscharakter.</p> <p>12. Festsetzung D. 2.2: In welchem Verhältnis steht die Festsetzung zum Höhenbezugspunkt gemäß A. 7.5?</p> <p>13. Aufgrund von Festsetzung D. 2.4 ist D. 2.5 nicht notwendig.</p> <p>14. Wir regen an, Festsetzung D. 4.1 mit A. 5.1 zu einer gemeinsamen Regelung zu verbinden.</p> <p>15. Festsetzung D. 4.4 enthält Überschneidungen mit A. 5.1. Eine einheitliche Regelung ist zu empfehlen. Die Formulierung „kleinformatige Dachsteine“ ist für den Vollzug nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>16. Festsetzung D. 5. 1: Wir bitten um Prüfung, ob auch für kleine Wohnungen zwei Stellplätze als erforderlich erachtet werden.</p> <p>17. Die Festsetzungen D. 6.1 und A. 6.4 überschneiden sich ebenfalls teilweise. Wir regen auch hier an, die Regelungen in einer Festsetzung zusammenzufassen.</p> <p>18. Umfasst Festsetzung D. 7.1 auch den „seitlichen Sichtschutz“?</p> <p>19.</p>	<p>und 3 analog verwendet. Das Wort „darüber“ wird durch das Wort „in den Obergeschossen“ ersetzt.</p> <p>Zu 10.: In Ziff. D.1.2 werden die Worte „zwischen Gehweg und Bahnlinie“ gestrichen. Die Regelung ist auch so klar und eindeutig.</p> <p>Zu 12.: Ab dem Bezugspunkt 549,60 m üNN in Ziff. A.7.5 wird die Wandhöhe und die Firsthöhe gemessen. Diese Höhe ist identisch mit dem neuen Gelände. Die Oberkante der Rohdecke Erdgeschoss kann um bis zu 30 cm höher liegen, also max. 549,90 m üNN. Der Bestand wird jedoch nicht davon eingeschränkt.</p> <p>Zu 14.: Ziff. D.4.1 wird redaktionell noch mit Ziff. A.5.1 zusammengeführt.</p> <p>Zu 15.: In Ziff. A.5.1 entfällt der Halbsatz „mit mittigem First für alle Hauptgebäude“, da diese Regelung bereits in den textlichen Festsetzungen Ziff. D.4.4 enthalten ist.</p> <p>Zu 16.: Die Festsetzung bleibt unverändert, da in der Bahnhofstraße/ Rathausbereich bereits heute Parkraumangel herrscht. Härtefälle können im Wege einer Befreiung oder Ablöse bewältigt werden.</p> <p>Zu 17.: In Ziff. A.6.4 verbleibt beim Planzeichen der Text „private Eingrünungsfläche“. Der (folgende) Text in Ziff. D.6.1 ist damit entschlackt.</p> <p>Zu 18.: Die ersten beiden Planzeichen in Ziff. D.10 I. werden noch jeweils um die Ecke geführt.</p> <p>Zu 19.: In Ziff. D.8.1 wird noch ergänzt: ...; dies gilt auch für die andern Grundstückseiten.“</p>
--	---	---

<p>Festsetzung D. 8.1: Sollen Einfriedungen, die nicht an der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, nicht geregelt werden?</p> <p>20. Festsetzung D . 10: Wir raten der Übersichtlichkeit halber davon ab, bei dieser Festsetzung eine andere Nummerierung zu verwenden als im Übrigen (1, II). „Für Büroräume und ähnliches“ ist zudem rechtlich nicht bestimmt genug. Die Vorgabe, wonach genauere Anforderungen im Bauvollzug festzulegen seien, hat keinen Regelungscharakter und kann daher nicht festgesetzt werden. Die Regelung unter Punkt D. 10 II genügt ebenfalls nicht dem Bestimmtheitsgebot:</p> <p>Der Stand der Lärminderungstechnik ändert sich laufend; außerdem ist unklar, ab wann von einer maßgeblichen Erhöhung der Emissionen auszugehen ist.</p> <p>21. Punkt 1.1, letzter Absatz, in der Begründung: Inwiefern ist das beschleunigte Verfahren dazu geeignet, die Planung besser mit der Öffentlichkeit abzustimmen?</p> <p>22. Punkt 1.2, Absatz S, in der Begründung: Die Argumentationskette ist nicht nachvollziehbar, da eine entgegenstehende FNP-Darstellung nur im Außen-, nicht aber im Innenbereich ein Genehmigungshindernis darstellt.</p> <p><u>Ergänzender Hinweis zum Verfahren:</u> Angesichts dessen, dass einzelne Bauflächen nur über Gehwege zu erreichen sind, sollte - falls noch nicht erfolgt - zwingend noch die Kreisbrandinspektion am Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Zu 20.: In Festsetzung Ziff. 10 Immissionsschutz wird statt der abweichenden Nummerierung mit I. und II. wie insgesamt arabische Zahlen verwendet, also 10.1 und 10.2.</p> <p>In Ziff. 10.1 entfällt dann noch redaktionell der Satz „Die genauen Anforderungen sind im Zuge des Bauvollzugs unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung festzulegen. Im betreffenden Schallschutzgutachtens Ing.Büro Greiner ist der Hinweis relevant.</p> <p>In Ziff. D.10.2 wird der Text noch als „Hinweis“ gekennzeichnet.</p> <p>Zu 21.: Der Text wird noch redaktionell angepasst bzw. der letzte Satz dieses Abschnitts entfällt.</p> <p>Zu 22.: Im 5. Absatz Ziff. 1.2 der Begründung entfällt der letzte Satz.</p> <p>Wegen der möglichen oder bestehenden Gebäude / Baufenstern ohne direkte Straßenzufahrt wurde auch die Feuerwehr Feldafing / Kreisbrandinspektion beteiligt. Diesbezügliche Probleme sind der Gemeinde aber nicht bekannt.</p>
---	---

2. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 06.06.2018

<p>1. Festsetzung D.10:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kennzeichnung der Fassaden mit den Planzeichen gemäß dieser Festsetzung in der Planzeichnung stimmt nicht mit den in der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Fassaden überein (blaue Kennzeichnung an der Südfassade des Gebäudes im nördlichen Bauraum neben der Bahn fehlt, <p>schwarze Kennzeichnung im Nutzungsbereich 1 fehlt, dafür sind in allen anderen Bauräumen/ Nutzungsbereichen zusätzlich zur blauen und roten Markierung alle Fassaden schwarz gekennzeichnet).</p> <p>Wir bitten, dies zu korrigieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im letzten Satz („Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer ...“) kann die rot markierte Hausfassade gestrichen werden. Die rote Markierung befindet sich nur auf den schienenzugewandten Fassaden in den beiden Baufenstern unmittelbar neben der Bahn. Hier ist gemäß Aussage in der Festsetzung D. 1.2 keine Wohnnutzung zulässig. <p>2. Punkt 4.7 der Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der TA Lärm- Wert für die Nachtzeit im ersten Absatz ist zu korrigieren, für die Nachtzeit beträgt er 45 dB(A) und nicht 50 dB(A). • Unter dem Punkt „Verkehrsgeräusche“ Beurteilung auf S. 17 sollte es in der Klammer („vgl. Punkt 3.1 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“) heißen. Zur Klarstellung kann noch angefügt werden, dass in der DIN 18005 bisher noch keine Anpassung bzgl. der MU-Gebiete erfolgt ist und im Gutachten daher in Analogie zur TA Lärm hilfsweise die Werte 63/ 50 dB(A) tags/nachts angesetzt werden. • Unter dem gleichen Punkt, 3. Spiegelstrich muss es heißen: „, ... 	<p>Zu 1. Festsetzung D.10:</p> <p>Die blaue Kennzeichnung der Südfassade beim nördlichen Bauraum an der Bahnlinie wird analog der Gutachtendarstellung noch redaktionell ergänzt.</p> <p>Im Bauraum 1 (= bisheriges Postgebäude an der Bahnhofstraße einschließlich Erweiterung) wird noch das entsprechende Planzeichen ergänzt.</p> <p>Im letzten Satz Ziff. D.10.1 wird noch redaktionell „die rot markierte Hausfassade“ gestrichen, da diese sich nur auf den schienenzugewandten Fassaden in den beiden Baufenstern unmittelbar neben der Bahn befindet, wo jedoch gem. Ziff. D.1.2 keine Wohnnutzung zulässig ist.</p> <p>Zu 2. Punkt 4.7 der Begründung:</p> <p>In Punkt 4.7 wird der Nachtwert noch mit 45 dB(A) statt 50 dB(A) korrigiert.</p> <p>Unter Punkt „Verkehrsgeräusche“ wird im Absatz „Beurteilung in der 2. Zeile der Klammerzusatz wie im Gutachten mit „(vg. Punkt 3.1)“ noch mit den Worten „der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ ergänzt. Die vorgeschlagene Textpassage wird dann noch redaktionell übernommen.</p> <p>Im 3. Spiegelstrich der Beurteilung Seite 17 wird noch in der 2. Zeile das Wort „nachts“ ergänzt.</p>
---	--

<p>werden die Orientierungswerte teilweise an den schallzugewandten Fassaden nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten". Tagsüber werden die Orientierungswerte eingehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch im letzten Satz auf dieser Seite fehlt das Wort „nachts“. • Auch unter dem Punkt „Schallschutzmaßnahmen“ auf S. 18 sollte die Nennung der Punkte 6.1 bzw. 7 auf die schalltechnische Untersuchung bezogen werden. • Der Hinweis zum Erschütterungsschutz ist nicht ausreichend. <p>Wir verweisen auf unsere Aussage im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes: „Im Rahmen des BP Nr. 66 wurde eine Untersuchung zu den Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen erstellt (imb-dynamik, Bericht Nr. <i>B63S 181</i> vom 27.01.2012), die zu dem Ergebnis kommt, dass die Mindestanforderungen nicht eingehalten und daher bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Dieses Ergebnis sollte im Erläuterungsbericht ebenfalls dargestellt werden. Ebenso sollte ein Hinweis darauf erfolgen, dass in der nachfolgenden Planung auch für das restliche Plangebiet eine erschütterungstechnische Untersuchung oder zumindest eine Aussage des Gutachters zur Übertragbarkeit der Ergebnisse o.g. Untersuchung erforderlich ist.“</p> <p>Die Erschütterungen und sekundären Luftschallimmissionen sind in einer erschütterungstechnischen Untersuchung zu beurteilen und erforderliche Maßnahmen darzustellen. Wird eine Aussage des Gutachters zur Übertragbarkeit des bereits erstellten Gutachtens eingeholt, so sind auch hier die erforderlichen Maßnahmen für das vorliegende Plangebiet zu definieren. Sollte die Gemeinde im Bauleitplanverfahren von der Erstellung eines Erschütterungsgutachtens absehen, sollte sie sich bewusst sein, dass die Konflikte damit auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden, was den Vorgaben des IMS</p>	<p>Im letzten Satz wird dann ebenso noch das Wort „nachts“ ergänzt.</p> <p>Im Absatz „Schallschutzmaßnahmen“ auf Seite 18 wird bei den jeweiligen Überschriften noch redaktionell der Bezug zu Ziff. 6.1, 6.2 und 7. des Schallschutzgutachtens hergestellt.</p> <p>Die Hinweise zum Erschütterungsschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung BPlan Nr. 66 „Kinderkrippe“ wurde ein derartiges Gutachten ausgearbeitet, das beim vergleichbaren BPlan Nr. 75 herangezogen wird als fachliche Hilfe. Die Erkenntnisse aus diesem Gutachten wurden im vorliegenden Plan berücksichtigt. In den beiden direkt an der Bahn liegenden Baufenstern ist keine schützenswerte Nutzung, insbesondere keine Wohnnutzung zugelassen. In den übrigen Baufenstern im Bereich der „Alten Post“ sind die Belastungen bekannt. Auch hier wird nicht näher an die Bahnlinie gebaut; die Abstände Baufenster – Bahnlinie betragen ca. 30 m, der Bahnhof selbst / Rathaus hat einen Abstand von ca. 20 m zur Gleisachse. Hier wird auf die Bebauungsplanhinweise Ziff. E.6 zur Erschütterungsschutz verwiesen.</p> <p>Bei der ohnehin nur maßvoll möglichen Verdichtung des Areals „Alte Post“ wird gem. § 1 a Abs. 2 BauGB der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der Nachverdichtung zur Innenentwicklung der Vorrang gegeben.</p> <p>Die fachlich weiterführenden Hinweise in Ziff. E.6 können und sollen vom Bauwerber und seinen Fachleuten in eigener Verantwortlichkeit in die weiteren Planungen eingestellt werden. Dies gilt auch für die Anwendung der DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“. Dieser Hinweis wird noch in der Begründung ergänzt.</p>
--	--

	<p>vom 10.06.96 widerspricht, wonach die von der Planung hervorgerufenen Konflikte im Grundsatz durch die Planung selbst zu lösen sind. Weiterhin weisen wir daraufhin, dass die DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ keine eingeführte technische Baubestimmung ist und daher im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wird. Die Einhaltung liegt dann im Verantwortungsbereich des Bauherrn.</p> <p>3. Zur Nutzung der Gemeinbedarfsflächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Nutzungen, die mit Lärmemissionen, insbesondere nach 22.00 Uhr verbunden sind (z.B. gastronomische Nutzungen, Jugendtreff, musikalische Veranstaltungen, etc.), im nachfolgenden Verfahren eine schalltechnische Untersuchung zur Abklärung der Umgebungsverträglichkeit erfordern.</p>	<p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung auf Seite 19 aufgenommen.</p>
--	---	---

3. Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, Schreiben vom 15.06.2018

	<p>Mit E-Mail vom 08.05.2018 haben Sie uns zum o. g. Bebauungsplanverfahren erstmals beteiligt. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Fl.Nr. 562/30 der Gemarkung Feldafing ist im Altlastenkataster (Kat.Nr. 18800789) erfasst. Der vorliegende Untersuchungsbericht der mplan eG vom 27.05.2008, Projekt-Nr.: 2008 31 036, über die orientierende Altlasten- und Gebäudeschadstoffuntersuchung hat nachweislich Bodenbelastungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen ergeben.</p> <p>Bezüglich des weiteren Vorgehens im Bebauungsplanverfahren teilen wir Folgendes mit</p> <p>1. Das Kapitel 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist textlich zu ändern.</p>	<p>Der Hinweis zu den Altlasten und dem vorliegenden vorliegenden Untersuchungsbericht der mplan eG vom 27.05.2008, Projekt-Nr.: 2008 31 036, über die orientierende Altlasten- und Gebäudeschadstoffuntersuchung betreffend Bodenbelastungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. : Die übermittelten Informationen werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung in Ziff. 6.3 aufgenommen. Der dortige Text wird noch korrigiert.</p>
--	---	---

	<p>Wie oben bereits dargestellt ist eine Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.</p> <p>Ebenso sollte in der Planzeichnung des Bebauungsplans die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden (ggf. mit der Ergänzung „bis zur Sanierung bzw. Entlassung aus dem Altlastenkataster durch das Landratsamt Starnberg“).</p> <p>2. Wirkungspfad Boden-Grundwasser</p> <p>Auf die bereits Ihnen gegenüber ergangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim (WWA) vom 22.05.2018 wird verwiesen, wonach im Ergebnis eine Gefährdung des Grundwassers nicht abzuleiten ist. Wir empfehlen aber folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mitaufzunehmen: Werden bei Aushubmaßnahmen auf den Baugrundstücken Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, darf der Aushub nur unterfachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigungen ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich 41 - in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.</p>	<p>In der Planzeichnung wird die Altlastenverdachtsfläche entsprechend Gutachtenerkenntnis gem. Planzeichen 15.12 PZVO i.V. mit § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB noch gekennzeichnet. Darüber hinaus wird der Bereich der öffentlichen Grünanlage südwestlich des Fußweges zwischen Gehweg und Straßenfläche bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze umgrenzt, da hier die in Frage kommenden Bohrkern B2, B3 und B4 des Lageplans mplan (Baugrundbohrungen von 1994!) liegen. Das Planzeichen wird dann noch mit dem textlichen Zusatz versehen: „bis zur Sanierung bzw. Entlassung aus dem Altlastenkataster durch das Landratsamt Starnberg“.</p> <p>Die 1994 untersuchten relevanten Bodenbereiche befinden sich alle im Bereich der öffentlichen Parkanlage. Hier aber befinden sich gem. PlanZV Ziff. 15.2 überhaupt keine Flächen, die für eine bauliche Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen sind. Soweit Baufenster festgesetzt wurden, sind diese insgesamt außerhalb der fraglichen Altlastenverdachtsflächen von Gutachten von 2008.</p> <p>Das angeführte Gutachten vom 27. Mai 2008, Projekt-Nr. 2008 31 036 von mplan, München, wird noch als Anlage zur Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Der Hinweis, dass in der Stellungnahme des WWA Weilheim vom 22.05.2018 im Ergebnis keine Gefährdung des Grundwassers abzuleiten ist, wird begrüßt..</p> <p>Folgender Hinweis wird noch in der Bebauungsplansatzung unter Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„Werden bei Aushubmaßnahmen auf den Baugrundstücken Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigungen ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich 41 - in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.“</i></p> <p>Damit ist betreffend des Altlastenverdachts</p>
--	--	--

	<p>3. Wirkungspfad Boden-Mensch</p> <p>Bisher wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchgeführt. Allgemein gilt, dass dort, wo zukünftig altlastverdächtiger Boden an der Oberfläche verbleibt, Oberbodenuntersuchungen nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen sind. Alternativ hierzu sind Schutzmaßnahmen ohne weitere Untersuchungen möglich (Abdecken bzw. Oberbodenaustausch mit unauffälligem Material; mindestens 35 cm bei Kinderspielflächen und Wohngebieten, mindestens 10 cm bei Park- und Freizeitanlagen). Bodenluftuntersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Diese sind nachzuholen, wenn entsprechende Belastungen aufgrund der vorliegenden Kenntnisse nicht anderweitig auszuschließen sind.</p> <p>Grundsätzlich muss der bestehende bodenschutzrechtliche Konflikt von der Gemeinde Feldafing als Trägerin der Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens bewältigt werden. Dazu wären die o. g. weiteren Untersuchungen erforderlich. Falls jedoch, z. B. mittels einer vertraglichen Regelung mit dem Grundstückseigentümer oder einer öffentlich-rechtlichen Zusicherung uns gegenüber, die o. g. Schutzmaßnahmen (Abdecken bzw. Oberbodenaustausch in der erforderlichen Schichtmächtigkeit) rechtlich verbindlich sichergestellt werden, müsste dies ebenfalls ausreichen. Es wäre dann eine Regelung zu treffen, wonach die Bodenabdeckung oder der Bodenaustausch z.B. im Zuge der geplanten Baumaßnahmen, jedoch bis spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, durchzuführen ist. Ob jedoch Bodenluftuntersuchungen erforderlich sind oder aber vielmehr Bodenluftbelastungen aufgrund</p>	<p>ausreichend Vorsorge getroffen.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die Hinweise zum Wirkungspfad Boden-Mensch werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Besondere Kinderspielflächen oder Spielplätze mit Sandflächen etc. sind im Gebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Parkanlage und innerhalb der Altlastenverdachtsfläche zwischen Alter Post und Rathaus sind keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet in Ziff. A.2.1, und D.1.2 ist im Bereich Alte Post im Erdgeschoss kein Wohnen zulässig, die Anzahl der Wohnungen in den Obergeschossen ist durch die dort im Bauraum entstehenden Geschossflächen begrenzt. Ein Altlastenverdacht für diese Fläche liegt nicht vor. Auswirkungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch sind daher nicht zu befürchten.</p> <p>In den beiden Baufenstern direkt an der Bahn sind Wohnungen ebenfalls ausgeschlossen. Für diese Flächen und die öffentliche Parkanlage südlich der Alten Post bis zum Rathaus kann die Gemeinde Feldafing als Grundstückseigentümerin die geforderte Zusicherung gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Starnberg abgeben. Dies ist auch die mit Altlastenverdacht belegte Fläche.</p> <p>In der Bebauungsplansatzung wird unter Hinweise noch redaktionell aufgenommen:</p> <p>„Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen ist bei Bedarf eine Bodenabdeckung oder der Bodenaustausch durchzuführen, jedoch bis spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.“</p>
--	---	--

	<p>vorhandener Erkenntnisse ausgeschlossen werden können, ist von Ihnen (ggf. mit Hilfe von Boden- und Baufachleuten) abschließend zu klären. Vor Behandlung dieser Thematik kann der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden.</p> <p>Ohne weitere Untersuchungen bzw. einer rechtlich verbindlichen Sicherstellung der Bodenabdeckung oder des Bodenaustauschs bestehen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 75 bodenschutzrechtliche Einwände hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch.</p>	<p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan Ziff. E wird noch aufgenommen:</p> <p><i>„Für jedes Bauvorhaben ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beim Landratsamt Starnberg zu fordern.“</i></p> <p>Damit können in der Baugenehmigung die geforderten Auflagen hinsichtlich Altlasten und Abdeckung im Baufortschritt, ggf. auch Bodenaustausch, verbindlich umgesetzt werden. Aufgrund des Umstandes, dass auf der Altlastenverdachtsfläche keine Wohnbebauung zugelassen wird bzw. eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und die Gemeinde die erforderliche öffentlich-rechtliche Zusicherung gegenüber dem Landratsamt abgeben wird, besteht keine planerische Notwendigkeit, die geforderten Untersuchungen noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.</p>
--	---	--

4. Bund Naturschutz in Bayern, Schreiben Herr Schorn vom 25.05.2018

	<p>XX Einwendungen:</p> <p>Allgemein: Die Begrenzung des Bauvolumens wird aus ortsgestalterischer Sicht begrüßt, insbesondere die Erhaltung des alten Postgebäudes (Architektur der klassischen Moderne von Architekt Vorhoelzer s.a. S. 52 im Buch "Vom Bahnhof zum Rathaus", 2016). Ebenso zu begrüßen ist die Festsetzung für den Gemeinbedarf.</p> <p>Ruhender Verkehr: Es wird im Plan eine Vielzahl von Stellplätzen ausgewiesen, wir vermissen jedoch im Bebauungsplan die dezidierte Ausweisung von Fahrradabstellplätzen. Da es sich um öffentliche Einrichtungen (Rathaus, S-Bahnhof, Kita ...) handelt, ist es umso wichtiger, Parkmöglichkeiten für dieses absolut umweltfreundliche innerörtliche Verkehrssegment bereit zu stellen. Vorgeschlagen werden mindestens zwei ausreichend bemessene Flächen, eine im Bereich Kita / Rathaus / Bahnhof, eine weitere könnte im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße nahe Postagentur und Sparkasse liegen.</p>	<p>Zu Allgemein: Die Hinweise, dass die Erhaltung des alten Postgebäudes begrüßt wird, ebenso die Festsetzung zum Gemeinbedarf, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Ruhender Verkehr: Sollte die Gemeinbedarfsnutzung zur Umsetzung kommen, wird die Gemeinde Feldafing für eine großzügige und nachhaltige Ausstattung des Gebietes mit Fahrradständern sorgen.</p> <p>Der Vorschlag, zwei ausreichend bemessene Flächen, eine im Bereich Kita / Rathaus / Bahnhof, eine weitere könnte im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße nahe Postagentur und Sparkasse zu errichten, wird noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu Begründung, Punkt 5. Grünordnung:</p>
--	---	--

<p>zu Punkt 5.0 Grünordnung S. 21 (Begründung): Artenschutz In der Begründung wird von einer „Soll-Bestimmung“ gesprochen, dass Baumfällungen nicht in der Zeit von März bis September entfernt werden sollten. Dies kann aber nicht nur eine Empfehlung sein, sondern ist eine Gesetzesauflage. Im § 39 BNatSchG (5) 2 heißt es ausdrücklich: „Es ist verboten, Bäume (...) Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen...“ Wir bitten dies unmissverständlich in der Begründung klar zu stellen</p> <p>Zu S. 36 Begründung DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Begrüßt wird weiterhin die Anwendung der DIN 18920. Leider wurde diese beim Umbau und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes von der Gemeinde selbst in keiner Weise beachtet, so dass bei den Bäumen in der Parkanlage beim Brunnen mit Spätschäden gerechnet werden muss. Die Wurzelbereiche der Bäume, insbesondere auch der großen Rotbuche, wurden durch keinen Baumschutzzaun geschützt. Sie wurden durch schwere Baumaschinen befahren und als Lagerplatz für Baustoffe verwendet. Das gemeindliche Bauamt wurde darauf aufmerksam gemacht, eine Abstellung der Missstände erfolgte leider nicht. Zur Erläuterung fügen wir im Anhang zwei Dokumentarbilder des Bund Naturschutz, OG Feldafing vom 03.06.2015 bei. Wir hoffen, dass in Zukunft die Gemeinde den Baumschutz in vorbildlicher Weise beachtet.</p> <p>X Rechtsgrundlagen Verbot nach § 39 (5) 2 BNatSchG DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Möglichkeiten zur Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	<p>Der vorgeschlagene Text aus § 39 BNatSchG (5) 2 wird noch in der Begründung übernommen.</p> <p>Zu Begründung, Seite 36, DIN 18920:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; auch durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans soll das Ziel, die prägende Grünanlage im Umfeld Alte Post / Rathaus gesichert werden.</p> <p>Im Bereich entlang der Bahn sollen nur verträgliche, keinen unmittelbar autoabhängigen (Neben-) Nutzungen</p>
--	---

	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Bebauung entlang der Bahn: Bei den beiden festgesetzten langgestreckten Baukörpern ist die Erschließung nicht ersichtlich (nur Gehweg? Feuerwehr? Anlieferung?)</p>	<p>angesiedelt werden. Schützenswerte Nutzungen wie Wohnungen sind ohnehin ausgeschlossen. Eine Öffnung der Weg für regelmäßigen Kfz-Verkehr wäre hier mit der festgesetzten Parkanlage und dem Erholungswert der Grünanlage schwerlich vereinbar.</p>
--	--	--

5. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.04.2018

	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:</p> <p><u>Vorhaben</u></p> <p>Die Gemeinde Feldafing beabsichtigt die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude öffentlich, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Ziele der Planung ist die Schaffung einer neuen Ortsmitte mit Rathaus sowie die Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung (Läden, Gewerbe aus Büro und Praxen, Wohnnutzung).</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des sanierten ehemaligen Bahnhofs (heute Rathaus und Baudenkmal) am Ende der Bahnhofstraße östlich der Bahnlinie. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass</p>	<p>Der Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wird begrüßt.</p>
--	--	--

	<p>im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).</p>	<p>Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der beengten Baufenster kann die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen sicher ausgeschlossen werden.</p>
--	--	---

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 16.05.2018

	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station & Service AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:</p> <p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>1. Infrastrukturelle Belange 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 (die Planung liegt der Gemeinde bereits vor und wird diesem Schreiben nicht angehängt). Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden jedoch weder die Fortführung der Planung noch die Realisierung vom Freistaat Bayern freigegeben. Die vorhandenen Fahrradständer im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der DB Station & Service AG. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, inwieweit die Bestandsanlagen durch die Bauvorhaben tangiert werden. Wir weisen darauf hin, dass ein kompletter Entfall nicht zulässig ist. Für entsprechenden Ersatz ist ggf. zu</p>	<p>Der Hinweis, dass gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, wird begrüßt.</p> <p>Zu 1. Infrastrukturelle Belange: Die Ausbaupläne der DB zur Barrierefreiheit des Feldafinger Bahnsteigs werden von der Gemeinde nachhaltig begrüßt, insbesondere die zügige Umsetzung.</p> <p>Fahrradabstellanlagen auf DB-Grund liegen nicht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Die Festsetzung der Flächen südwestlich der DB erfolgt als Gemeinbedarfsfläche, da auch die Gemeinde ein Interesse an bahnnahe Mischnutzungen und auch an Fahrradabstellplätzen hat. Die Zugänglichkeit der DB-Anlagen und insbesondere der Gleise wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert und</p>
--	---	--

<p>sorgen. Ebenso müssen die Fahrräder eine ausreichende Zuwegung sowie Rangierfläche haben.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss dauerhaft gewährleistet sein. Insbesondere weisen wir auf die Notversorgung der GSM-R hin. Diese befindet sich südlich des Geltungsbereichs.</p> <p>Es sind die Zufahrt sowie Stellplätze jederzeit zu gewährleisten (siehe Lageplan GSM-R).</p> <p>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.</p> <p>Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p>unterstützt. Soweit sich Bahnanlagen wie die Notversorgung der GSM-R im Geltungsbereich südlich befinden, werden diese erhalten.</p> <p>Anpflanzungen im Geltungsbereich im Nähebereich der DB-Anlagen werden mit der Bahn abgestimmt, Rückschnitte der Bepflanzung sind möglich.</p> <p>Die übrigen Hinweise fließen noch in die Begründung ein.</p>
--	--

	<p>2. Immobilienspezifische Belange Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob Abstandsflächen auf Bahngrund fallen. Wir weisen Sie daher vorsorglich daraufhin, dass von der Bahn keine Abstandsflächen übernommen werden.</p> <p>3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (EL TB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen</p>	<p>Zu 2. Immobilienspezifische Belange: Im Bereich der ehem. Post kann an die Baugrenzen angebaut werden bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Abstandsflächen zur Bahn hin sind durch die Baugrenzen und die Höhenbegrenzung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird noch ergänzt: „<i>Von der Bahn werden keine Abstandsflächen übernommen.</i>“</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise für Bauten nahe der Bahn werden noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	---

<p>nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die Anlage „Betreiberberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellageplan und den darin genannten Anlagen" vom 09.05.2018 (Zeichen: B 21901 M DB KT) ist zwingend zu berücksichtigen. Die Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche</p>	
---	--

<p>Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>4. Schlussbemerkungen Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.</p> <p><u>DB Kommunikationstechnik (Anlage)</u></p> <p>im Auftrag der DB Netz AG und der Vodafone GmbH haben wir Ihre Anfrage auf Betreiberauskunft in Bezug auf TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG und Vodafone bearbeitet. Auskünfte anderer Fachdienste müssen gesondert angefragt werden.</p> <p>Es liegen nun folgende Ergebnisse vor: Auskunft im Auftrag der DB Netz AG Der angefragte Bereich enthält am gleisseitigen Rand zwei Lwl-Kabel der DB Netz AG:</p> <p>Es muss ein Sicherheitsabstand zum Kabel von mind. 2,0 m eingehalten werden. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG, grundsätzlich bei der Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Für die Zustimmung der Baumaßnahme zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel /Anlagen, wenden Sie sich bitte an</p>	<p>Zu 4. Schlussbemerkungen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu DB Kommunikationstechnik: Die Hinweise fließen noch in Zlff. E.4 des Bebauungsplans ein.</p>
--	---

	<p>den TK-Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG.</p> <p>Im Zuge der Grundlagenermittlung / Vorplanung des von Ihnen geplanten Bauvorhabens, muss eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden.</p> <p>Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungsnummer sowie Streckennummer km von - bis) anzumelden. Siehe Briefkopf.</p> <p>Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.</p> <p>Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen. Unter Umständen können die Vorbereitungsarbeiten mehrere Monate dauern.</p> <p>Zur Einleitung der Vorarbeiten empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner.</p> <p>Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.</p> <p>Die Empfangsbestätigung / Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung / Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>Diese Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich bis zum 01.11.2018. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen.</p> <p>Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p> <p>Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p>	
--	--	--

	<p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten. Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH Für Kabeleinweisung und technische Fragen wenden Sie sich bitte an den Disponenten der Vodafone GmbH, Nordbayern Hr. Ohmen 0911/6423-316, Südbayern Hr. Gabriel 089/1242-38546 Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH:</p> <p>- Lwl-Kabel AA8771597</p> <p>Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden.</p> <p>Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, sind wir bzw. ist umgehend die Netzplanung von Vodafone zu informieren.</p>	
--	---	--

7. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 25.05.2018

	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Nr. 5504 München - Garmisch-Partenkirchen berührt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch gibt das Eisenbahn-Bundesamt nachfolgende Hinweise zur vorliegenden Planung ab.</p> <p>1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet</p>	<p>Zu 1.: Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden noch in die Begründung aufgenommen. Bei baulichen Maßnahmen im Nähebereich der DB-Anlagen sind die</p>
--	--	---

<p>werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>3.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>5.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S .d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gern. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen -des Bundes in</p>	<p>Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, zu beachten.</p> <p>Zu 2.: Anpflanzungen im Geltungsbereich im Nähebereich der DB-Anlagen werden mit der Bahn abgestimmt, Rückschnitte der Bepflanzung sind möglich.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 4.: In Ziff. E.6 sind bereits Hinweise, die beim Erschütterungsgutachten Kinderkrippe, BPlan Nr. 66 gewonnen wurden, enthalten.</p> <p>Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--

	<p>Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.</p> <p>6.) Durch Bauleitpläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Für den Eisenbahnbetrieb notwendige Flächen der Bahn dürfen nicht überplant werden.</p> <p>7.) Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.</p> <p>8.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zur Bahnlinie ist daher die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München).</p>	<p>Zu 6.: Der vorliegende Bebauungsplan überplant keine Bahnflächen.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.: Die DB Netz wurde am Verfahren beteiligt.</p>
--	--	--

8. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 25.05.2018

	<p>Als ein Träger öffentlicher Belange wurde der Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Feldafing mit Schreiben vom 23.04.2018 am o.g. Verfahren beteiligt. Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.V.m. §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB</p>	
--	---	--

	<p>hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.</p> <p>1.) Veranlassung Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.75 auf Grundlage §13a BauGB in öffentlicher Sitzung am 13.05.2015 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 10.04.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>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 Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>2.1.) Schmutzwasserbeseitigung Der Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ der Gemeinde Feldafing überplant Flurstücke, deren Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger Sees über Anschlüsse an vorhandene Freispiegelleitungen in den Straßen „Bahnhofstraße Richtung Bahnhofsplatz“ und/oder „Bahnhofsstraße Richtung Traubinger Straße“ erfolgen kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. 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. Weiterführend über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die</p>	<p>Zu 1.: Veranlassung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.: Abwasserentsorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.1: Schmutzwasserbeseitigung Der Hinweis, dass das Gebiet an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden kann, wird begrüßt.</p> <p>Die übermittelten Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	---

<p>entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wülm) sicherstellt.</p> <p>2.1.2) Abschließende Beurteilung Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben als abwassertechnisch erschlossen unter folgenden Voraussetzungen: Die Ableitung des Schmutzwassers der Flurstücke 562/66 und 562/14 Richtung Bahnhofstraße - Traubinger Straße (falls notwendig) erfordert eine Grunddienstbarkeit des zu querenden Flurstückes 562/71. Bei Flurstücksteilungen ist grundsätzlich auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten zu achten. Grundsätzlich ist die „Entwässerungssatzung“ (EWS) nebst „Zusätzlichen Technischen Bedingungen“ (ZTB) des Abwasserverbandes in der derzeit gültigen Fassung bindend. Zur Lage der Schmutzwasserleitungen im öffentlichen Bereich siehe Punkt 2.2. „Niederschlagswasserbeseitigung“.</p> <p>2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung Grundsätzlich muss spätestens mit dem Satzungsbeschluss und der vorgesehenen Öffentlichen Bekanntmachung besagten Bebauungsplanes die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt sein. Nur so können spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden. Im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes (im Zusammenhang mit dem Planentwurf) ist zur Entsorgung des Niederschlagswassers ausführlich unter Punkt 6.2. Stellung genommen worden.</p> <p>Folgende Korrekturen sind abzuändern / aufzunehmen:</p> <p>Die Lage der Abwasserkanäle ist beigefügter Spartenauskunft zu entnehmen und zu übernehmen; ggfls. ist sicherheitshalber eine örtliche Aufnahme in Zusammenarbeit mit dem AV vorzunehmen. Bei Planungen jedweder Art, die die</p>	<p>Zu 2.1.2.: Abschließende Beurteilung: Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind bei den jeweiligen Bauanträgen zu beachten.</p> <p>Zu 2.2.: Niederschlagswasserbeseitigung: Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch den Anschluss an den Regenskanal sichergestellt.</p> <p>In Ziff. 6.2 der Begründung werden die übermittelten Korrekturen noch vorgenommen.</p>
--	--

<p>Belange des Abwasserverbandes berühren ist dieser rechtzeitig zu informieren und soweit notwendig in die Planung mit einzubinden. Eine Überbauung der vorhandenen Kanäle ist nicht zulässig. Die Zustimmung zur Einleitung in das öffentliche Kanalsystem erfolgt durch den Abwasserverband Starnberger See.</p> <p>2.2.1) Einleiten in einen Niederschlagswasserkanal Der AV Starnberger See hat im Gebiet des Bebauungsplans Niederschlagswasserkanäle in welche das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Entsprechend beiliegendem Spartenplan sind die Flurstücke 562/30 und 562/14 direkt erschlossen; Flurstück 562/66 benötigt eine Grunddienstbarkeit für Flurstück 562/14 oder 562/30 um einleiten zu können. Bei Flurstücksteilungen ist grundsätzlich auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten zu achten. Grundsätzlich ist die „Entwässerungssatzung“ (EWS) nebst „Zusätzlichen Technischen Bedingungen“ (ZTB) des Abwasserverbandes in der derzeit gültigen Fassung bindend.</p> <p>2.2.2) Versickerung von Niederschlagswasser Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkenwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Hierzu siehe auch Punkt 6.2. des Erläuterungsberichtes.</p> <p>Hinweis: Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen ($k_t \geq 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$). Grundsätzlich ist die „Entwässerungssatzung“ (EWS) nebst „Zusätzlichen Technischen Bedingungen“ (ZTB) des Abwasserverbandes in der derzeit</p>	<p>Zu 2.2.1.: Einleitung Niederschlagswasserkanal: Die Hinweise fließen noch in die Begründung, Ziff. 6.2 ein.</p> <p>Zu 2.2.2. Versickerung von Niederschlagswasser: Wegen der von der Bodenschutzbehörde mitgeteilten Altlastenverdachtsfläche wäre eine Versickerung z.B. in der Parkanlage problematisch bzw. unzulässig.</p> <p>Zu 2.2.3: Ableitung des Niederschlagswassers</p>
--	---

	<p>gültigen Fassung bindend.</p> <p>2.2.3) Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer Eine Ableitung in ein Gewässer ist hier in direkter Anbindung nicht möglich.</p> <p>3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Sarnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Sarnberger See abgeleitet wird. Der AV Sarnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p>4.) Nachweis des Überflutungsschutzes Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Sarnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten</p>	<p>in ein Gewässer Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.: Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Der Hinweis wird noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 4. Nachweis Überflutungsschutz Der Hinweis wird noch in die Begründung aufgenommen; er ist bei Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 562/14 zu beachten.</p>
--	--	---

	<p>Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>5.) Ergänzende Hinweise Bauwasserhaltung Falls eine Bauwasserhaltung erforderlich sein sollte ist die gegebenenfalls erforderliche Nutzung der Entwässerungsanlage des Verbandes rechtzeitig beim Abwasserverband Starnberger See zu beantragen.</p>	<p>Zu 5.: Ergänzende Hinweise Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Ziff. E.7 enthalten.</p>
--	---	--

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 15.05.2018

	<p>Als für land- und forstwirtschaftliche Belange zuständige Behörde nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB zu dem o. g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung der naheliegenden Flächen darf durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplans sind keine landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Emissionen vorhanden.</p>
--	---	---

10. Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA), Schreiben vom 23.04.2018

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung) muss (hier: Bahnhofstraße).</p>	<p>Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird zur Kenntnis genommen; er ist entsprechend bereits in der Satzung in Ziff. E.12 enthalten.</p>
--	---	---

11. Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 04.05.2018

	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die</p>	<p>Die Hinweise fließen noch in die Begründung, Ziff. 6. ein. Die Deutsche Telekom wird im Rahmen von Spartengesprächen, soweit diese erforderlich werden, frühzeitig beteiligt.</p>
--	---	--

	<p>erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	
--	---	--

Aus der Öffentlichkeit äußerten Anregungen und Bedenken:

- 1. Eversheds Sutherland im Namen von GEDA Concordia Verwaltungs UG, Schreiben. v. 25.05.2018**

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage an, die GEDA Concordia Verwaltungs UG, Gärtnerplatz 30, 93073 Neutraubling, anwaltlich zu vertreten.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin der im Umgriff des öffentlich ausgelegten Entwurfs des Bebauungsplans der Gemeinde Feldafing Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 562/66 und 562/14.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des genannten Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bebauungsplan der Gemeinde Feldafing Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ würde bei einer Aufstellung auf Basis des ausgelegtem Entwurfs ungültig im Sinne des § 47 VwGO sein und unserer Mandantin als von den Festlegungen des Bebauungsplans direkt betroffene Eigentümerin in ihren Rechten verletzen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1 Negativplanung</p> <p>Die Gemeinde bestätigt schon in ihren Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans zu Situation und Planungsanlass, dass Grund der Aufstellung des Bebauungsplans die Verhinderung des von unserer Mandantin geplanten Bauvorhabens ist. Dies spiegelt sich so auch an zahlreichen weiteren Stellen der Begründung wieder. In diesem Zusammenhang ist allerdings schon jetzt darauf hinzuweisen, dass sich das Vorhaben entgegen der Behauptung der Gemeinde tatsächlich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und keine bodenrelevanten Spannungen auslöst. Es orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung (siehe unten) und bewegt sich in den Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Urbane Gebiete eine GRZ von bis zu 0,8 und eine GFZ von bis zu 3,0 zulässt. Etwaige städtebauliche Spannungen im Hinblick auf das ehemalige Bahnhofsgebäude und jetzige Rathaus</p>	<p>Der Hinweis zu den Besitzverhältnissen an den Fl.Nrn. 562/66 und 562/14 und zur Vertretung des Grundeigentümers wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1 Negativplanung: Die Einwendungen, dass die Gemeinde eine Bebauung auf den beiden fraglichen Fl.Nrn. 562/66 und 562/14 verhindern würde, ist so unzutreffend. Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans können die fraglichen Grundstücke nach § 30 Abs. 1 BauGB bebaut werden, wobei die Festsetzungen einzuhalten sind. Das Vorhaben des Antragstellers, das sich nach Art und Maß der Nutzung, nach den überbauten Flächen und der Bauweise nicht einfügt, war Grund für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans. Auf die im Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre genannten städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird ausdrücklich verwiesen.</p> <p>Völlig verfehlt ist die Argumentation mit den Höchstgrenzen der § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung des Planbereichs als „Urbanes Gebiet“ soll die von der Gemeinde angestrebten privaten Mischnutzungen sicherstellen, und keine maximalen Dichtewerte im Umfeld des denkmalgeschützten Rathauses. Die beantragte Mononutzung im Wesentlichen mit Kleinwohnungen überdimensionierte Wohnungsbau in dem zentralen Ortsbereich rund um das neue Rathaus und im</p>
---	--

<p>werden durch den dazwischen liegenden Park aufgelöst.</p> <p>Die von der Gemeinde herangezogenen städtebaulichen Ziele, mit denen belegt werden soll, dass die Planung nicht zur Verhinderung des Bauvorhabens sondern auf Basis eines planerischen Konzepts erfolgt, sind nicht nachvollziehbar. Die Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf für öffentliche Zwecke kann schon deshalb nicht als Ziel in Frage kommen, da das Grundstück bekanntermaßen in privater Hand ist und unsere Mandantin der Gemeinde bereits mehrfach mitgeteilt hat, dass diese das Grundstück zu keinem Zeitpunkt verkaufen sondern selbst nutzen wird.</p> <p>Denkmalpflegerische Belange werden durch das Bauvorhaben unserer Mandantin nicht berührt.</p> <p>Wie der Bebauungsplan das Ziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche fördern soll und wie die Gemeinde diese Ziele konkretisiert und diese sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans auswirken, ist nicht erkennbar.</p> <p>Ein Grund, die Bestandsgebäude zu erhalten ist nicht ersichtlich und einen solchen Grund gibt es auch nicht.</p> <p>Die Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes und die Entlastung von ruhendem Verkehr durch Ausweisung von deutlich weniger Parkplätzen ohne Tiefgarage, wie z.B. von unserer Mandantin geplant, sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auch die Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung könnte durch das Bauvorhaben unserer Mandantin besser erreicht werden, als durch die angedachten erheblich einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Nutzungszusammenhang mit der Bahnhofstraße wäre städtebaulich verfehlt. Es geht daher in keinem Fall um die Verhinderung von privaten Bauvorhaben, sondern um eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung mit Mischnutzungen im sensiblen neuen Ortsmittelpunkt Feldafings.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet daher für die Fl.Nrn. 562/14 und 562/66 sowohl eine privatnützige Planung nach den städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde als auch eine Gemeinbedarfsnutzung mit den getroffenen Festsetzungen. In keinem Fall jedoch ist eine Enteignung beabsichtigt, wohl aber sind die in der Begründung genannten einschlägigen städtebaulichen Ziele Ziff. 3.0, zu beachten. Auf Seite 11 der Begründung wird Bezug genommen.</p> <p>Fl.Nr. 562/14 ist mit erhaltenswerter Bausubstanz im Bereich der ehem. Post als ortsbildprägendem Gebäude bebaut.</p> <p>Durch die Festsetzung des alten, historisch bedeutsamen, ortsbildprägenden und typischen Postgebäudes (<i>Zitat aus der Stellungnahme des Bundes Naturschutz: Architektur der klassischen Moderne von Architekt Vorhoelzer s.a. S. 52 im Buch "Vom Bahnhof zum Rathaus", 2016</i>) gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berücksichtigt die Gemeinde Feldafing die im Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 4., 5. 7d) und § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange. In Anbetracht des denkmalpflegerischen Umfeldes des ehemaligen Bahnhofes und der öffentlichen Parkanlage wird diesen Belangen der Vorrang eingeräumt gegenüber anderen Belangen. Im Übrigen begrüßt der Bund Naturschutz die Begrenzung des Bauvolumens aus ortsgestalterischer Sicht !</p> <p>Betreffend die Unterbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze ist festzuhalten, dass im BPlanentwurf ebenerdig ca. 14 Stellplätze (Bauwerber: Hochbauprojekt: 20 offene Plätze) festgelegt sind, darüber hinaus eine Tiefgarage mit nochmals bis zu ca. 18 Stellplätzen (Bauwerber: Hochbauprojekt: 21 TGA-Plätze), insgesamt also ca. 32 Stellplätze (gegenüber Bauwerber: 41 Plätze) innerhalb der Festsetzungen möglich sind. Allerdings ist festzustellen, dass aus städtebaulicher und verkehrsrechtlicher Sicht die 11 Senkrecht-Stellplätze des Bauwerbers von der Bahnhofstraße direkt über den Gehweg überfahren werden, was in dieser Massierung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Anbetracht der Maßnahmen der Städtebauförderung im Rathausumfeld nicht akzeptabel wäre.</p> <p>Die Begrenzung der Wand- und Firsthöhen ergibt</p>
---	---

	<p>Gründe für die als städtebauliche Ziele angegebene Begrenzung der Wand- und Firsthöhen sowie der überbaubaren Flächen und der baulichen Dichte sind nicht erkennbar.</p> <p>Das gleiche gilt für die Erhaltung der bisherigen weiträumigen Bebauung, Freihaltung der noch unbebauten Flächen, Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Ortsbildes, Sicherung einer Durchgängigkeit für Fußgänger sowie eine Erhöhung der Flächenanteile für Fußgänger.</p> <p>Warum die Gemeinde sich die aufgeführten Ziele setzt, bleibt unklar, so dass vermutet werden muss, dass tatsächlich die Bebauung durch unsere Mandantin verhindert werden soll. Dies ist jedoch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig.</p> <p>2 Keine Erforderlichkeit</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Übrigen auch nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht für die Grundstücke unserer Mandantin ein Mischgebiet vor, eine Überplanung ist damit jederzeit auch im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB möglich, ohne die Planungshoheit der Gemeinde unangemessen einzuschränken.</p> <p>Unsere Mandantin hat zu ihrem Bauantrag wiederholt Gesprächsbereitschaft gezeigt und das Gesprächsangebot muss lediglich noch von der Gemeinde angenommen werden. Unsere Mandantin ist zu ihrem Bauvorhaben weiterhin jederzeit gesprächsbereit und wird sich einer sinnvollen Anpassung ihres Bauentwurfs oder z.B. auch einer teilweisen Vermietung an die Gemeinde zu angemessenen Bedingungen weiterhin nicht verwehren.</p> <p>3 Neutralitätsgebot</p> <p>Die Gemeinde hat gegenüber unserer Mandantin bereits früher Interesse an einem Kauf ihrer Grundstücke gezeigt und manifestiert mit der vorliegende Begründung des Bebauungsplans jetzt, dass ihr primäres Interesse eine Nutzung des Grundstücks für ihre eigenen Zwecke ist, die nur für ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde denkbar ist.</p>	<p>sich durch die städtebaulichen Ziele einer Einfügung in sensiblen Umfeld des denkmalgeschützten ehem. Bahnhofes und der dazwischen liegenden Parkanlage, und in Verbindung mit dem Erhalt des historisch bedeutsamen ehem. Postgebäudes, welches profilgleich nach Süden um 8 m noch verlängert werden kann. Das nördliche Baufeld ist einschließlich Bestanderweiterung ebenfalls mit einer max. Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt, um in dem beengten polygonalen Hofraum von ca. 12 – 19 m eine nach Feldafing passende Maßstäblichkeit zu erreichen.</p> <p>Zur Erreichung der genannten städtebaulichen Ziele der Ziff. 3.0 der Begründung ist daher der vorliegende Bebauungsplan zwingend erforderlich, keinesfalls liegt - wie unterstellt - eine Negativplanung vor.</p> <p>Zu 2. Keine Erforderlichkeit</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Ziff. 1. und die Begründung Ziff. 1.2, Seite 3 verwiesen.</p> <p>Zu 3 Neutralitätsgebot</p> <p>Wie zu Ziff. 1 ausgeführt, können die fraglichen Baugrundstücke Fl.Nrn. 562/14 und 562/66 mit den festgesetzten urbanen (Misch-) Nutzungen unabhängig von gemeindlichen Überlegungen bebaut werden. Andere Behauptungen oder Vermutungen entbehren der Grundlage.</p> <p>Die Neutralität der Gemeinde ist durch die</p>
--	---	--

	<p>Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch neutral zu bleiben und solche eigenen Interessen nicht zu berücksichtigen. Dies ist, auch und gerade ausweislich der Bebauungsplanbegründung, hier jedoch offensichtlich geschehen.</p> <p>4 Keine Doppelfestsetzung</p> <p>Die von der Gemeinde vorgesehene Doppelfestsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf und einem Urbanen Gebiet ist unzulässig, da damit gegen das Gebot der Normenklarheit verstoßen wird, so z.B. OVG Münster, Urteil vom 08.12.1983, 11 NE 52/82.</p> <p>5 Verfahren gemäß § 13a BauGB Warum das vorgesehene Verfahren gemäß § 13a BauGB für die Gemeinde eine bessere Möglichkeit schaffen soll, die Planung mit der Öffentlichkeit abstimmen zu können, ist nicht nachvollziehbar. Tatsächlich wird hier lediglich ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt, bei dem wesentliche, auch für die Abstimmung relevante Verfahrensschritte eines normalen Bebauungsplanverfahrens übergangen werden.</p> <p>6 Voraussetzungen des § 172 BauGB nicht erfüllt Die Voraussetzungen für die von der Gemeinde geplante Festsetzung eines</p>	<p>festgesetzten privatnützigen Nutzungen sichergestellt.</p> <p>Zu 4 Doppelfestsetzung</p> <p>Die Festsetzung der fraglichen Grundstücke Fl.Nrn. 562/14 und 562/66 als Urbanes Gebiet mit Baufenster und zulässigen Grundflächen und Wandhöhen gewährleistet für sich allein die Bebaubarkeit für den Bauwerber. Einschränkungen hierbei sind lediglich durch die vorgegebene Baustruktur und die festgelegten Nutzungen gem. § 6a BauNVO i.V. mit den Festsetzungen Ziff. D.1.2 und 1.3 gegeben, nicht jedoch durch die zusätzlich alternativ vorgenommen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Die Gemeinde kann einem entsprechenden Flächen- und Raumbedarf dadurch Rechnung tragen, indem sie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung eines konkreten Baugebiets, die sich gegenseitig nicht ausschließen, verbindet (sogenannte Doppelfestsetzung, vgl. dazu BVerwG, NVwZ 1995, 692, 694; BVerwG, Urteil v. 30.06.2004 – 4 CN 7.03). Dies ist vorliegend gesichert, da die Gemeinbedarfsnutzungen auch in dem festgesetzten Urbanen Gebiet allgemein zulässig sind. Dadurch wird auch in die Privatnützigkeit des Grundstücks nicht unverhältnismäßig eingegriffen. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer ist mit der geplanten Doppelfestsetzung nicht verbunden, da auch die sonst im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen verwirklicht werden können.</p> <p>Zu 5 Verfahren gemäß § 13 a BauGB Die Begründung wird in diesem Punkt noch redaktionell angepasst. Änderungen an der Planung sind damit nicht verbunden. Die Anwendung des fraglichen Instrumentes § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall sachgerecht und wurde auch vom Landratsamt Starnberg nicht in Frage gestellt.</p> <p>Zu 6 Voraussetzungen des § 172 BauGB nicht erfüllt Durch die Festsetzung des alten, historisch bedeutsamen, ortsbildprägenden und typischen Postgebäudes (<i>Zitat aus der Stellungnahme des</i></p>
--	---	---

	<p>Erhaltungsbereichs gemäß § 172 BauGB sind nicht gegeben.</p> <p>Ein Grund dafür, das ehemalige Postgebäude als den Ort prägende Bausubstanz zu bewerten oder zu erhalten, gibt es nicht. Wie die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, der Ostgiebel des Gebäudes sei ortsprägend, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Umso mehr ist in der Folge nicht nachvollziehbar, warum mit dieser Begründung auch das Nebengebäude sowie das Dust-Gebäude der Telekom erhalten werden muss.</p> <p>Bei allen genannten Gebäuden handelt es sich tatsächlich schlicht um veraltete Bausubstanz, die keinerlei Schutzrechten unterliegen oder städtebaulich relevant sind.</p> <p>7 Faktische Enteignung Im Ergebnis führen die von der Gemeinde geplanten umfangreichen Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke faktisch zu einer Enteignung unsere Mandantin, da auf Basis des geplanten Bebauungsplans nur noch einen Bruchteil des nach § 34 Abs. 1 BauGB möglichen Baurechts umgesetzt werden könnte. Die nicht nachgewiesene Behauptung der Gemeinde, die Grundstücke seien auf Basis der ausgelegten Bauleitplanung rentierlich verwertbar, ist nicht richtig. Die Festsetzungen führen vielmehr dazu, dass das Grundstück einer wirtschaftlich sinnvollen privaten Nutzung nicht mehr zugänglich sein wird. Unsere Mandantin wird damit faktisch enteignet.</p>	<p><i>Bundes Naturschutz: Architektur der klassischen Moderne von Architekt Vorhoelzer s.a. S. 52 im Buch "Vom Bahnhof zum Rathaus", 2016) gem.</i></p> <p>§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB berücksichtigt die Gemeinde Feldafing die im Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 4., 5. 7d) und § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange. In Anbetracht des denkmalpflegerischen Umfeldes des ehemaligen Bahnhofes und der öffentlichen Parkanlage und den Zielen der laufenden Städtebauförderung im Ort Feldafing wird diesen Belangen der Vorrang eingeräumt gegenüber anderen Belangen. Im Übrigen begrüßt der Bund Naturschutz die Begrenzung des Bauvolumens wird aus ortsgestalterischer Sicht!</p> <p>Zu 7 Faktische Enteignung Die Vermutungen, durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan würde faktisch zu einer Enteignung an den fraglichen Grundstücken Fl.Nrn. 562/14 und 562/66 führen, sind so unzutreffend. Nach überschlägiger Ermittlung beträgt bei dem angestrebten Bauprojekt des Bauwerbers vom 17.04.2015 die GRZ 0,59, die GFZ 1,18 und die versiegelten Gesamtflächen 0,88 des unveränderten Baugrundstücks von 1.930 m², Fl.Nrn.462/14 und 462/66. Zutreffend ist aber, das der maßstabsprengende Bauvorhaben des Bauwerbers mit Wandhöhen von knapp 9,40 m und Firsthöhen von über 14,50 m und einer Dreigeschossigkeit mit 48° steilem Satteldach nicht auf dieses Grundstück und auch nicht in diesem zentralen Ortsbereich und im Umfeld des denkmalgeschützten Bahnhofes städtebaulich und gestalterisch hinnehmbar ist. Auf dem Grundstück besteht derzeit das ehem. Postgebäude mit 123 qm Grundfläche, das Post-Technikgebäude/Leitung mit 251 qm und ein Verteilerzentrum mit 77 qm, insgesamt 451 qm; die Geschossflächen betragen ca. 574 qm. Die derzeitige GRZ beträgt für die beiden fraglichen Fl.Nrn.462/14 und 462/66 ca. 0,23, die GFZ 0,30.</p> <p>Durch den Bebauungsplan sind Erweiterungen der Grundflächen zugelassen auf insgesamt ca. 707 qm (= 157% der bisherigen Grundfläche), Die entstehenden Geschossflächen betragen aufgrund der durchgehenden Zweigeschossigkeit 1.414 m² (= 246% der bisherigen Geschossfläche). Bei einer</p>
--	--	---

	<p>8 fehlerhafte Abwägung Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde offensichtlich die Gründe des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 8c BauGB, die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im hier vorgesehenen Verfahren von besonderer Relevanz sind, nicht, bzw. nicht angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Feldafing befindet sich mit S-Bahn-Anschluss im Großraum München d.h. in einer Region, in der offenkundig die Schaffung von Wohnraum für alle Gebietskörperschaften äußerste Priorität hat. Die Frage, ob und inwieweit dies bei der vorgesehenen erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit des nördlichen Planungsgebiets eine Rolle spielt, hat die Gemeinde mit keinem Wort erläutert, also offensichtlich gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Gerade in kleinen und mittelgroßen Gemeinden kommt hinzu, dass zur Vermeidung der Abwanderung von Gewerbebetrieben und/oder Dienstleistern attraktive Gewerbeflächen geschaffen werden müssen, um Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und zu schaffen, aber natürlich auch, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Auch dieser Belang wird, gerade im Hinblick auf Art und Maß der zugelassen baulichen Nutzung, nicht ausreichend abgewogen.</p> <p>Soweit die Gemeinde einen Flächenbedarf für eine eigene Nutzung sieht, ist dies kein zu berücksichtigender abwägungsrelevanter Belang. Dass die Gemeinde ihren Flächenbedarf beim Umzug in den ehemaligen Bahnhof unterschätzt hat, kann nicht als</p>	<p>Gesamtgrundstücksfläche von 1.930 m² beträgt rechnerisch die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude bezogen auf das festgesetzte Bauland von 1.662 m² 0,43 (auf Ausgangsgrundstück bezogen 0,37), die GFZ bezogen auf das festgesetzte Bauland 0,85 (auf Ausgangsgrundstück bezogen 0,73). Der Anlage 3 zur Begründung sind die Umgebungswerte der ermittelten GRZ und GFZ zu entnehmen. Die dort ermittelten Wandhöhen sind gegenüber denen im Bauantragskonzept des Bauwerbers um regelmäßig 1 Geschoss geringer, die GRZen bewegen sich zwischen 0,13 - 0,23 - 0,36 der relevanten engeren, hier heranzuziehenden Umgebungsbebauung im Hinblick auf die Baumassen.</p> <p>Zu 8 fehlerhafte Abwägung Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 8c BauGB sind in den Festsetzungen sehr wohl berücksichtigt: Das Entstehen der Arbeitsplätze ist durch die geschossweise Festsetzung Ziff. D.1.2 insbesondere im Erdgeschoss berücksichtigt durch gewerbliche Nutzungen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gem. Nr. 2 ebenfalls in Festsetzung Ziff. 1.2 durch die vorzugweise Festsetzung von Wohnnutzungen in den jeweiligen Obergeschossen. Im Erdgeschoss sind dies neben dem Verteilergebäude der Post zusätzlich 333 qm Grundflächen, im Obergeschoss ca. 707 qm Grundflächen. Damit sind in der zentralen Ortslage die gewerblichen Nutzungen mit etwa 1/3 der Geschossflächen festgelegt, die Wohnnutzungen mit mehr als 2/3 der festgelegten Geschossfläche. Die städtebaulichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 8c sind damit angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die alternative Festsetzung des Gemeinbedarfs auf FINrn. 562/14 und 562/66 ist für die getroffenen privatnützigen Nutzungen kein Hindernis, wie oben ausgeführt, insbesondere wird dem Gemeinbedarf kein Vorrang eingeräumt in der vorliegenden Bebauungsplan. Wird das Grundstück innerhalb der vorgegebenen Festsetzungen für private Mischnutzungen</p>
--	---	---

	<p>Begründung herangezogen werden, ein in Privatbesitz befindliches Grundstück zur Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf zu überplanen und eine private Nutzung ergänzend weitest möglich einzuschränken.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Gemeinde wäre im Übrigen die Nutzung des alten Rathausstandortes ohne weiteres möglich. Die Entfernung von etwa 1 km steht, gerade auch im Hinblick auf die in der Begründung dargestellten unterschiedlichen Nutzungen, die die Gemeinde vorsehen möchte, einer sinnvollen Verteilung dieser Nutzungen auf das neue Rathaus und z.B. den alten Rathausstandort nicht entgegen.</p> <p>Bei einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hätte die Gemeinde außerdem zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die bisher geplanten Festlegungen die relevanten privaten Belange deutlich zu wenig und die öffentlichen Belange deutlich zu viel berücksichtigen. Die Gemeinde hat diesbezüglich zu berücksichtigen, dass es sich bei dem nördlichen Bereich des Plangebiets um ein privates Grundstück handelt, dass für die vorgesehene Nutzung als Fläche für den Gemeindebedarf schlicht nicht zur Verfügung steht und nie zur Verfügung stehen wird. Die Gemeinde kann insoweit nicht, wie die Begründung des Bebauungsplans mehrfach geschehen, davon ausgehen, dass Sie das Areal in eigener Verantwortung für eigene Zwecke nutzen kann. Dies gilt umso mehr, da, wie bereits ausgeführt, die von der Gemeinde angeführten städtebaulichen Ziele größtenteils nicht nachvollziehbar und nicht erreichbar sind oder vorgeschoben wirken bzw. auch auf anderem Weg, z.B. im Rahmen einer Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über das geplante Bauvorhaben, erreicht werden können. Dass die privaten Belange der Eigentümerin der im nördlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke überhaupt angemessen berücksichtigt wurden, ist aus der Begründung nicht ersichtlich. Der damit verbundene Eingriff in das Eigentum meiner Mandantin ist unzulässig bzw. überwiegt die öffentlichen Interessen, die die Einschränkung der Bebauung begründen sollen, mehr als erheblich.</p>	<p>bebaut, so ist dies jederzeit und uneingeschränkt möglich und zulässig.</p> <p>Die Standortüberlegungen der Gemeinde, insbesondere auch die Nutzung des alten Rathauses sind für das gegenständliche Bebauungsplangebiet nicht ausschlaggebend für die getroffenen Festsetzungen. Dies wäre nur dann der Fall, wenn eine ausschließliche Gemeinbedarfsfestsetzung erfolgen würde. Jedenfalls sind die beiden fraglichen Fl.Nrn. jederzeit privat bebaubar, wie oben ausgeführt.</p> <p>Bei der Planung der beiden Fl.Nrn. 562/14 und 562/66 sind wie oben ausgeführt die privaten Belange angemessen berücksichtigt. Erweiterungen des Baubestandes sind umfassend möglich. Ein Vorrang der öffentlichen Belange ist nicht erkennbar, insbesondere sind die angeführten Gemeinbedarfsnutzungen der privaten Nutzung nicht entgegenstehend. Die Gemeinde geht auch durch die Festsetzungen geregelt, erkennbar nicht davon aus, dass die Gemeinbedarfsnutzungen in jedem Fall realisiert werden könnten. Im Gegenteil, die Gemeinde geht auch weiterhin von einer maßstäblichen hofartigen Anlage aus, die bei Erhalt des historischen Postgebäudes das südwestliche Ende der Bahnhofstraße prägt und erweitert wird. Durch die Einplanung der Tiefgarage direkt anfahrbar von außen wird eine angenehmer, dörflicher (Wohn-) Hof mit guter Maßstäblichkeit erreicht. Wie die aufgezeigten Erweiterungsmöglichkeiten in Ziff. 7 zeigen, ist eine umfangreiche Erweiterung des Baubestandes mit maßstäblicher Einfügung in die Dorfstruktur möglich und erreichbar; städtische Baustrukturen mit städtebaulich nicht vertretbarer punktueller Verdichtung wie beantragt werden aber ausgeschlossen. Es ist aber auch kein städtebauliches Ziel der Gemeinde Feldafing, die zitierten fehlenden Wohnungen gerade in dem sensiblen Bereich im Umfeld des denkmalgeschützten Bahnhofes und der kleinen Parkanlage am Ende der Bahnhofstraße zu lösen.</p>
--	--	---

<p>9 Fehlerhafte und/oder unbegründete Einzelfestsetzungen Wie bereits ausgeführt, sind keine nachvollziehbaren Gründe ersichtlich, das Gebäude der ehemaligen Post zu erhalten. Eine Bezugnahme hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen auf dieses Gebäude ist damit ebenfalls nicht begründbar.</p> <p>An dieser Stelle muss ergänzend darauf hingewiesen werden, dass laut der Begründung des Bebauungsplans eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt werden soll, wäre der Bebauungsplan selbst eine Firsthöhe von 9,00 m festsetzt.</p> <p>Warum das Bestandsgebäude der Telekom (Dust-Gebäude) auf dem Grundstück erhalten bleiben soll, ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans nicht und lässt sich auch nicht, insbesondere nicht durch Bezugnahme auf das Post-Gebäude, begründen.</p> <p>Insoweit ist auch nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde konkrete maximale Grundflächen für die gesamte mögliche Bebauung festsetzt und von der üblichen Festsetzung von GRZ und GFZ abweicht. Soweit die Gemeinde hier meint, mit diesen Einschränkungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung sei kein nennenswerter Eingriff verbunden ist dies insbesondere nicht nachvollziehbar, da der Vergleich nicht mit der Bestandsbebauung zu erfolgen hat, sondern mit der nach § 34 Nr. 1 BauGB zulässigen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich des Einfügens der Baumaßnahme in die Nachbarschaft sind schließlich sowohl das Gebäude auf der Flurnummer 303/2 (Wandhöhe 9,10 m bis 9,45 m, Firsthöhe 12,50 m bis 12,40 m) als auch auf der Flurnummer 306 (ehem. Bahnhof, Wandhöhe 11,32 m, Firsthöhe 13,22 m) zu berücksichtigen. Insbesondere hinsichtlich des Bahnhofsgebäudes ist nicht nachvollziehbar, warum der Bahnhof an anderer Stelle hinsichtlich des baulichen Zusammenhangs für das Grundstück unserer Mandantin relevant sein soll, hinsichtlich der Bewertung des Einfügens jedoch nicht. Aus Sicht unserer Mandantin bleibt es dabei, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.</p>	<p>Zu 9 Fehlerhafte und/oder unbegründete Einzelfestsetzungen</p> <p>Der Irrtum in der Begründung wird noch berichtigt; maßgeblich sind die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Bestandsgebäude der Telekom ist lediglich aus dem Kataster übernommen, es kann ggf. abgebrochen und statt eingeschossig mit 2 Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden. Einschränkungen diesbezüglich sind nicht festgesetzt, insbesondere kein Erhaltungszwang. Ob das Gebäude, das wichtige Telekom_Nutzungen der Kommunikation enthält, ggf. entbehrlich wäre, kann von der Gemeinde nicht beurteilt werden. Gemäß Planzeichenverordnung Ziff. 2.6 kann die Grundfläche alternativ zu Ziff. 2.5 PlanZV absolut in Quadratmetern festgesetzt werden, was im Planungsermessen der Gemeinde ist.</p> <p>Wie zu Ziff. 7 ausgeführt, wird durch die vorliegende Planung die zulässige Nutzung auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nicht relevant eingeschränkt, teilweise sind die baulichen Dichten wie nachgewiesen in der direkten Umgebungsbebauung deutlich geringer.</p> <p>Die Grundflächenzahl auf der Fl.Nr. 303/2 beträgt überschlägig lediglich 0,22 wobei die Wandhöhe mit 5,90 m (nördliches Gebäude) und 7,78 m (südliches Gebäude) liegt.</p> <p>Die Heranziehung des denkmalgeschützten Bahnhofgebäudes jenseits der Grünfläche ist von den Wand- und Firsthöhen jedenfalls so nicht ohne weiteres relevant, da die Seitenpavillons deutlich geringere Abmessungen und Baumassen haben wie der ehemalige Mittelbau des Bahnhofs-Empfangsgebäude. Dieses besitzt sowohl hinsichtlich Funktion als auch Maßstäblichkeit ein Alleinstellungsmerkmal als wichtiges öffentliches Gebäude (heute wieder: Rathaus mit vergleichbarer öffentlich herausgehobener Funktion) und kann daher nach Auffassung der Gemeinde nicht maßstabsbildend sein für die beengte Hofanlage mit dem ehem. Postgebäude und dem Erfordernis des Abstandsflächennachweises.</p>
---	---

	<p>Für die Festlegung der umfangreichen privaten Grünflächen auf dem Grundstück unserer Mandantin sind keine nachvollziehbaren Gründe ersichtlich. Eine sinnvolle Einbeziehung des im Süden liegenden Parks ist auch anderweitig möglich. Der damit verbundene Eingriff in das Eigentum unserer Mandantin ist unzulässig.</p> <p>Auch für die mehr als erhebliche Aufweitung der Bürgersteigflächen auf den Grundstücken unserer Mandantin gibt es keine rechtfertigenden Gründe. Eine solche mag bei einer Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf möglich sein, nicht jedoch für den Fall der privaten Nutzung in einem Urbanen Gebiet. Eine solche Aufweitung ist weder optisch noch städtebaulich erforderlich und führt hier letztlich dazu, den bebaubaren Raum auf dem Grundstück weiter grundlos einzuschränken und mithin unzulässig in das Eigentum unserer Mandantin einzugreifen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans hätte im Übrigen damit lediglich die Wirkung, wirtschaftlich sinnvolle Bauvorhaben unserer Mandantin auf ihrem Grundstück zu verhindern. Das Grundstück würde also dauerhaft in seinem jetzigen Zustand verbleiben und eine sicherlich sinnvolle, gerne auch einvernehmliche Entwicklung eines zentralen Bereichs der Gemeinde würde dauerhaft unterbleiben müssen.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin bitten wir daher, diese Stellungnahme im Rahmen der aus diesseitiger Sicht zwingend erforderlichen Anpassung des Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang halten wir es, insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der zugelassenen baulichen Nutzung, für mehr als sachdienlich und zielführend, diese in einer gemeinsamen Besprechung zu diskutieren. Wir stehen dafür jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf alsbaldige Terminvorschläge Ihrerseits.</p>	<p>Die festgelegten Eingrünungsflächen schmälern nicht die bauliche Nutzbarkeit durch die festgesetzten Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze und Tiefgarage, und sie sind Bauland. Sie sind in der Ortslage und im Umfeld der gemeindlichen Parkanlage ortsplanerisch angemessen für eine qualitätvolle Innerortsgestaltung und erfüllen die Ziele der Städtebauförderung nach qualitätvoller, nachhaltiger Innenentwicklung.</p> <p>Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an der Südwestseite der Fl.Nr. 562/14 haben einen Flächenumfang von rd. 268 qm. Allerdings ist hier festzuhalten, dass durch die festgesetzte Baugrenze in diesem Bereich und die Festlegung in Ziff. D.1.2 ungeschmälert die Ausnutzung des Bauraumes gewährleistet ist. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche korrespondiert mit der Rahmenplanung der Städtebauförderung und dem Sanierungskonzept einschließlich Freiraumplanung im Rathausbereich mit Umfeld.</p> <p>Die Gemeinde wird in diesem als öffentlich angestrebten Bereich weder eine Enteignung vornehmen noch über Flächen anderweitig verfügen können ohne Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann in diesem Fall erfahrungsgemäß auch hinter den Festsetzungen zurückbleiben, was insbesondere für den Fall gelten wird, dass – wie vom Bauwerber angestrebt – das Grundstück privatnützig bebaut wird. In diesem Fall geht auch die Gemeinde von unveränderten Grundstücksgrenzen aus, so dass auch der vermutete Eingriff ins Eigentum des Bauwerbers gegenstandslos ist.</p> <p>Auch die Gemeinde Feldafing ist bestrebt, eine gütliche Einigung zu erreichen, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Richtschnur für das Ergebnis sein müssen. Ausdrücklich wird auch festgestellt, dass eine privatnützige Bebauung der fraglichen Flurnummern uneingeschränkt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und möglich ist; die alternative Nutzungsmöglichkeit für Gemeinbedarfszwecke wäre in diesem Fall gegenstandslos.</p>
--	--	--

Beschluss:

1) Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße" einschließlich Begründung i.d.F. vom 20.03.2018 / 04.04.2018, zuletzt redaktionell ergänzt am 17.07.2018 (= Tag der Sitzung).

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

2) Der Gemeinderat beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- den Bebauungsplanentwurf Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße" in der geänderten Fassung mit Begründung, jeweils redaktionell ergänzt am 17.07.2018 (= Tag der GR-Sitzung) als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich bekannt zu machen.

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

TOP 6 Sanierung Zufahrt zum Buchheim-Stadion; Umkleiden

Die Zufahrt zum Buchheim-Stadion ist nicht zuletzt auch durch den Neubau der Umkleidekabinen in sehr schlechtem Zustand.

Die Fa. Strohmaier / Huglfing wurde gebeten, den Aufwand zur Sanierung der ca. 140 m langen Straße zu ermitteln und die Kosten auf Basis der Ausschreibung und Auftrag zur Oberflächensanierung der Traubinger Str. zu ermitteln.

Die Kosten für die Sanierung der Zufahrt belaufen sich gem. Angebot vom 02.07.2018 auf 23.562,12 € netto zzgl. Ingenieurleistungen von ca. 10 %. Haushaltsmittel sind unter dem Produktkonto 54110 52210 vorhanden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst die Sanierung der Zufahrt zum Buchheim-Stadion / Umkleiden zum Angebot der Fa. Strohmaier / Huglfing vom 02.07.2018 (23.562,12 €).

Anwesend: 15

Für den Beschluss: 15
Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Vergabe der Elektroarbeiten für die Wasserhaltung am Starzenbach

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten am Starzenbach waren umfangreiche Elektroarbeiten in Höhe von 17.000 Euro notwendig. Des Weiteren ist eine Anschlussgebühr in Höhe von 2.000 Euro für zwei provisorische Stromanschlüsse zur Stromentnahme an der Trafostation in der Johann-Biersack- Straße zu entrichten gewesen.

Um den reibungslosen Ablauf der Sanierungsarbeiten an der Verrohrung des Starzenbachs zu gewährleisten, hat der Bürgermeister im Rahmen einer eilbedürftigen Entscheidung den Auftrag an die Firma Glas und der Bayernwerk Netz GmbH erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vom Ersten Bürgermeister getätigten eilbedürftigen Beauftragung der Fa. Glas nachträglich zu.

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

TOP 8 Vergabe an das PEWU, Sanierung des Sprungturms im Strandbad

Die Plattform des Sprungturms im Strandbad Feldafing ist witterungsbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und sollte deshalb erneuert werden.

Die Kosten für die Sanierung der Plattform betragen laut Angebot der Zimmerei & Holzbau Brennauer 18.681,33 Euro zuzüglich des derzeitigen PEWU-Aufschlags von 10 % Verwaltungskosten.

Beschluss:

Das PEWU wird mit der Sanierung des Sprungturms im Strandbad beauftragt.

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

TOP 9 Vergabe an das PEWU, Erstellen eines Sanierungskonzeptes für das Strandbad

In den letzten Jahren mussten immer wieder kleinere Sanierungsarbeiten im Strandbad durchgeführt werden.

Deshalb ist der Verein zur Erhaltung und Förderung des Strandbad Feldafing e. V. auf die Gemeinde gekommen und hat anhand einer Liste mehrere notwendige Arbeiten aufgezeigt. Das Strandbad steht unter Denkmalschutz, weshalb Sanierungsarbeiten nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz erfolgen können.

Um diese Arbeiten zeitnah durchführen zu können, wurde mit dem Verein zur Erhaltung und Förderung des Strandbad Feldafing vorgeschlagen ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen.

Das Sanierungskonzept sollte das PEWU in Zusammenarbeit mit einem Architekten der Erfahrung mit historischem Holzbau hat, erarbeitet werden. Für das Konzept stehen 30.000 Euro zuzüglich des derzeitigen PEWU-Aufschlags von 10 % Verwaltungskosten, zur Verfügung.

Beschluss:

Das PEWU wird mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz beauftragt. Für das Konzept werden 30.000 Euro, zuzüglich des derzeitigen PEWU-Aufschlags von 10 % Verwaltungskosten, zur Verfügung gestellt.

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

TOP 10 Festlegung des Erfrischungsgeldes für Landtags- und Bezirkswahl

Anlässlich der Landtags- und Bezirkswahl am 14.10.2018 ist die Höhe des Erfrischungsgeldes für die Wahlhelfer vom Gemeinderat festzulegen.

Bei den letzten Wahlen wurde ein Erfrischungsgeld in Höhe von 60,-- € ausbezahlt

Beschluss:

Der Gemeinderat Feldafing beschließt ein Erfrischungsgeld für die Wahlhelfer bei den Landtags- und Bezirkswahlen am 14.10.2018 in Höhe von 60,- €.

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

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

- Bgm Sontheim berichtet, dass in den nächsten Tagen ein Vergabegespräch für den Auftrag zur Sanierung des Buchheim-Stadions stattfinden wird.
- Bgm Sontheim gibt bekannt, dass Fahrradständer bestellt werden, die nach Lieferung montiert werden sollen
- GRin Dr. Eiling-Hütig bittet die Verwaltung, sich beim Rückschnitt diverser Hecken einzusetzen.
- Bgm Sontheim berichtet von den Bemühungen, die DB zur Leerung des Müllcontainers am Bahnhof zu bewegen.
- GR Arno Klug bittet um Überprüfung der Halteverbotssituation in der Traubinger Str. Bgm Sontheim sichert dies zu.
- GR Hansel berichtet vom Überhandnehmen des Parkens in der Ascheringer Str.
- 2. Bgm Maier bittet darum, dass sich die Gemeinde für die Beschleunigung des barrierefreien Ausbaus des Bahnsteiges Feldafing einsetzen möge. Bgm Sontheim erklärt, dass hier erst kürzlich ein Gespräch mit der DB stattfand und mit einem Ausbau nicht schnell zu rechnen sein wird, da der Ausbau in der Reihenfolge der Fahrgastzahlen erfolgt.
- Bgm Sontheim berichtet von der Verleihung der bayer. Denkmalschutzmedaille an die Gemeinde wg der Sanierung des ehem. Bahnhofes. Hierzu wird im Rathaus eine kleine Ausstellung organisiert werden.

Gefertigt:

Peter Englaender

Genehmigt:

Bernhard Sontheim