



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 02.11.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:58 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Maier, Anton

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Keltsch, Michael, Dr.

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 04.10.2021
2. Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Vorstellung städtebaulicher Vertrag gem. der Beschlüsse vom 06.10.2020
3. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
5. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Änderungs-/Aufstellungsbeschluss
6. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 730 und 730/6 in Wieling
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Koempelstraße 27, Fl.Nr. 417/1
9. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Doppelgarage; Eichgrabenstraße 20a, Fl.Nr. 234/80
10. Antrag auf Baugenehmigung; Aufstockung auf bestehendes Wohnhaus; Friedensweg 8, Fl.Nr. 586/1
11. Bauvoranfrage; Konzeptänderung zur Baugenehmigung; Wielinger Str. 23, Fl.Nrn. 533 und 531/1
12. Bekanntgaben / Sonstiges

GR Utech hält eine Zisterne mit 6 m³ zu klein für die Anlage. Zudem sollte statt Solarthermie lieber eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Bei den erneuerbaren Energien fehlt eine Vereinbarung zum Heizen z. B. der Einbau eines BHKWs.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des begleitenden städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, diesen Vertrag nach Vorliegen der Unterschrift der STADIBAU gegen zu zeichnen.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	2

TOP 3 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlage zu TOP

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.04.2021 mit Frist zum 02.06.2021 insgesamt 30 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 27.04.2021 bis zum 02.06.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

13 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Deutsche Telekom
- (2) Deutsche Post AG
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) Eisenbahn-Bundesamt
- (6) GFW Starnberg
- (7) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (8) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (9) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (10) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (11) Regionaler Planungsverband
- (12) Vermessungsamt Starnberg
- (13) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Bayernwerk AG
- (3) Staatliches Bauamt Weilheim
- (4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Wasserversorgung gKU
- (7) Energienetze Bayern (ESB)

Von 10 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Immissionsschutzbehörde-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (5) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg
- (6) Abwasserverband Starnberg
- (7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (8) AWISTA Starnberg
- (9) DB Immobilien GmbH
- (10) Polizeiinspektion Starnberg

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 01.06.2021, Az. 41-94-2-76

	Da hier ein konkretes Projekt im Bebauungsplan abgebildet werden soll und dies (noch) nicht zur Genehmigungsfähigkeit des Antrags führt, empfehlen wir folgende Vorgehensweise: - C 3.4 ist unzulässig und muss gestrichen werden, - § 9 I Nr. 2 a eröffnet entsprechende Möglichkeiten, Abstandsflächen zu reduzieren (städtebauliche Begründung erforderlich) und - Teil der Festsetzungen sollten die Eingabepläne (verkleinert auf DIN A3), zumindest bezüglich Ansichten + Gelände, Freiflächen und Schnitte werden. Damit könnte auf die (für dieses Vorhaben) wenig sinnvolle, weil zu komplexe Festsetzungstechnik in Teilen verzichtet werden (wie z.B. WH, FH, VG, Abgrabungen, etc.). D.h. in diesem Falle ersatzlose Streichung von A 2.3, A 3.5, A 3.6, A 5.0, A6.0, C 1.3 teilw., C 1.4, C 2.0, C 4.0. In jedem Fall verkomplizieren Festsetzungen wie A. 2.3, Überschreitungsmöglichkeiten nach C. 3.2 ohne gesetzliche Ermächtigung wie Abstandsregelung (C. 3.4), deren Rechtsgrundlage mit der Überarbeitung der BayBO weggefallen sind das Bauleitplanverfahren und stehen einer Genehmigung entgegen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besprechung zur Verfügung.	Die Festsetzung zu den Abstandsflächen (C.3.4) erfolgte vor dem Hintergrund eines größtmöglichen Nachbarschutzes. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung (entspricht der Regelung gemäß der alten Fassung der Bayerischen Bauordnung) eingehalten werden können. Im Inneren sind sie teilweise geringer, jedoch so, dass Belüftung und Belichtung durchgehend gewahrt sind. Die Festsetzung kann also schadlos gestrichen werden; es gelten dann die gezeichneten Baugrenzen. Die Festsetzung C.3.4 wird gestrichen. Trotz des Vorlaufs mit Planungswettbewerb und einer definierten, mit der Gemeinde Feldafing abgestimmten Planung handelt es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, der allgemeingültige Festsetzungen formulieren muss und nicht auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Die Kritik an der vermeintlich hohen Komplexität der Festsetzungen kann nicht nachvollzogen werden. Die Festsetzungen A.2.3, C1.3 (soweit auf die Anzahl der Vollgeschosse Bezug genommen wird) werden gestrichen; die Begründung entsprechend angepasst
1.	Es wird empfohlen, in dem Beteiligungsschreiben auf die konkrete Rechtsgrundlage für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu verweisen, da es sich entsprechend der Bekanntmachung, der Satzungspräambel, den Verfahrensvermerken und der Begründung um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung handeln soll. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	In den Beteiligungsschreiben ist wie in allen Teilen der Bebauungsplanunterlagen auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB hinzuweisen. Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse kann entfallen, im Übrigen wird an den Festsetzungen festgehalten.

2. 3. 4.	In der Präambel ist die aufgeführte Rechtsgrundlage „...zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. 5. 523)...“ abzuändern in „...zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. 5. 663)...“. Zudem ist die genannte Rechtsgrundlage „...geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. 5. 260)...“ abzuändern in „...zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. 5. 74)...“. Dies ebenfalls lediglich als redaktionelle Änderungen. Wir bitten in der Festsetzung A. 2.2 vor „zulässige Grundfläche...“ das Wort „<i>maximal</i>“ einzufügen. Wir bitten in der Festsetzung A. 2.3 zu überprüfen, inwieweit die Anzahl der Vollgeschosse zwingend erforderlich ist. Der enorme und selten zu rechtfertigende Bürokratieaufwand im Vollzug dieser Festsetzung sollte in der Abwägung dem städtebaulichen Mehrnutzen dieser Festsetzung gegenübergestellt werden.	Die Präambel ist bezüglich der jeweils letzten Fassung der Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Die Festsetzung ist um das Wort „maximal“ entsprechend der Anregung zu ergänzen. Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgte vor dem Hintergrund einer möglichst allgemein verständlichen Aussage zur Geschossigkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Häuser. Nachdem die Bayerische Bauordnung bereits seit 2008 auf den Begriff des Vollgeschosses verzichtet, und hier nur auf die Definition der Vorgängerfassung verweist, kann die Festsetzung gestrichen werden. Die zulässigen Wandhöhen lassen eine größere Zahl an Vollgeschossen ohnehin nicht zu. Die Festsetzungen A.2.3, C1.3 (soweit auf die Anzahl der Vollgeschosse Bezug genommen wird) werden gestrichen; die Begründung entsprechend angepasst.
5. 6.	Das Planzeichen zur Festsetzung A. 4.2 ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten. Zudem sind die Planzeichen A. 4.2, 7.5 und B.4 in der Planzeichnung nicht voneinander zu unterscheiden. Soll es sich bei der Festsetzung C. 3.2 um eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB handeln? In diesem Fall muss die Ausnahme in der Formulierung der Festsetzung erkennbar werden. Andernfalls bitten wir zu berücksichtigen, dass die gesetzlich definierte Überschreitungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 3	Das Planzeichen A.4.2 (korrekterweise 4.3) ist deutlicher farbig darzustellen. Die Planzeichen A.4.2 (ocker bzw. gelb), 7.5 (blau) und B.4 (rosa) sind farblich stärker zu differenzieren, um eine gute Unterscheidbarkeit unabhängig von der Qualität des Ausdrucks gewährleisten zu können (durch die Aktualisierung der Festsetzungen zum Schallschutz entfällt A.7.5). Bei der Festsetzung handelt es sich nicht um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, sondern um eine Abweichung, die unmittelbar zugelassen werden kann. Zur Klarstellung ist die Festsetzung zu den zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen in Anlehnung an die Regelung der BayBO zu untergeordneten Bauteilen, die keine eigene Abstandsfläche auslösen, neu zu formulieren:

	Satz 2 BauNVO nicht durch eine Festsetzung erweitert werden kann.	<i>3.2 Die festgesetzten Baugrenzen ... dürfen überschritten werden durch:</i> <i>a) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände</i> <i>b) untergeordnete Vorbauten wie Balkone, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.</i>
7.	In der Festsetzung C. 6.3 ist das Wort „Kleintiere“ anzupassen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	Der Rechtschreibfehler ist entsprechend der Anregung zu berichtigen.
8.	Das Fassungsdatum der in der Festsetzung C.7.1 genannten DIN ist anzugeben, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt. Die aufgenommene DIN ist jederzeit zur Einsichtnahme bereit zu halten.	In der Festsetzung ist das Fassungsdatum der verwiesenen DIN 18920 2014-07. zu ergänzen.
9.	Es sind in den Festsetzungen C.7.2 und 7.3 ein Zeitraum zu nennen, bis wann die Neu- bzw. Ersatzbepflanzung spätestens zu erfolgen hat (z.B. „bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall“).	Die Festsetzungen sind dahingehend zu ergänzen, dass eine Neupflanzung spätestens in der auf Nutzungsaufnahme/Abgang folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen hat.
10.	Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Bindungswirkung zwischen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Gliederungspunkt D.) ist anzuraten, diese in eigenen Gliederungspunkten aufzuführen.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen werden unter D. Hinweise (1.0, 6.0, 7.0) und E. Nachrichtliche Übernahmen (2.0, 3.0, 4.0, 5.0, 8.0) separat aufgeführt.
11.	Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung bereits im Architektenwettbewerb als auch unter 4.3 der Begründung, sehen wir die Festsetzung einer WA als nicht richtig an. Es wäre aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung ein WR festzusetzen und der Flächennutzungsplan zu berichtigen.	Wie oben bereits ausgeführt handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wenngleich die konkrete Planung im Geltungsbereich ausschließlich Wohnen vorsieht, so ist das Grundstück im städtebaulichen Kontext der umgebenden Allgemeinen Wohnbauflächen und der hier zulässigen Nutzungen zu sehen. Eine WR-Festsetzung für ein einzelnes Grundstück und entsprechende Anpassung des FNP ist nicht veranlasst. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird beibehalten.
12.	Die Festsetzung einer Grundfläche erfordert den Bezug auf ein Baugrundstück, ebenso die Überschreitungsmöglichkeit im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO. Es ist deshalb entweder durch geplante Grundstücksgrenzen oder durch sog. Perlschnurlinien eine Baugrundstücksabgrenzung vorzunehmen.	Eine Teilung des Baugrundstücks ist nicht vorgesehen. Der Bezug der zulässigen Grundflächen erfolgt eindeutig auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche. Zur Klarstellung ist die Festsetzung zur Überschreitung für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Nettobauland zu beziehen: <i>1.5 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche ... überschritten werden bis zu einem Höchstwert von 0,5 GRZ (bezogen auf das Baugrundstück = Nettobauland)</i>

13.	Die Festsetzung C.3.4 zielt wohl auf die Regelung der BayBO 2008 ab. In der aktuell gültigen BayBO ist diese Regelung nicht mehr vorgesehen, so dass die Festsetzung ins Leere geht. Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Die Festsetzung C.3.4 wird gestrichen.
-------------------	--	---

2. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben vom 21.05.2021, Az 503 B-Le

1.	Zum Bebauungsplan wurden laut Begründung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung sowie ein Erschütterungsgutachten erstellt, die jedoch nicht vorliegen. Beide Untersuchungen sind den Bebauungsplan unterlagen in der nächsten Auslegung beizufügen. Wir weisen darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der beiden o.g. Untersuchungen erfolgen kann.	Die versehentlich nicht beigelegten Untersuchungen sind im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung/Trägerbeteiligung nach § 4a (3) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes auszulegen und an Untere Immissionsschutzbehörde zu versenden. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der aktualisierten technischen Grundlagen mittlerweile neu gefasst.
2.	Bereits vorab weisen wir darauf hin, dass in der Planzeichnung die blaue Markierung der Fassaden fehlt (es sei denn, es sind alle blau eingetragenen Baugrenzen gemeint). Um eine Verwechslung mit den Baugrenzen zu vermeiden, wird empfohlen, eine andere Farbe zu wählen.	Die Farbdarstellung ist eindeutiger zu fassen (erübrigt sich durch Aktualisierung, weil das Planzeichen entfällt).
3.	In den Festsetzungen A 7.4 und 7.5 muss es „vgl. Ziffer C.9.0“ heißen. Außerdem fehlt in Ziffer A 7.5 die blaue Markierung.	Der Bezugsfehler ist zu berichtigen, das Planzeichen klarzustellen (erübrigt sich durch Aktualisierung, weil das Planzeichen entfällt).
4.	Mittlerweile wurde die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 als Technische Baubestimmung eingeführt. Dies sollte in der Festsetzung C.9.1 geändert werden. Mit dem Gutachter der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner) ist abzustimmen, ob sich dadurch für die Festsetzung der Bau-Schalldämm-Maße in Festsetzung C.9.1 Änderungen ergeben.	Die schalltechnische Untersuchung wurde mittlerweile auf Grundlage der im April 2021 eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen neu gefasst. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden entsprechend aktualisiert.

**3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 11.06.2021,
Az. 1-4622-STA118-11847/2021**

1. 1.1	Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest bestätigt werden. <u>Stellungnahme</u> Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. <u>Oberirdische Gewässer</u> überirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Der Starzenbach, ein Gewässer III. Ordnung verläuft in einer Entfernung von meist mehr als 60 m. Im süd-westlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 559 werden diese 60 m teilweise unterschritten. Aufgrund der Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG des Starzenbachs empfehlen wir die Aufnahme der 60 m Linie in den Plan und einen entsprechenden Hinweis in der Satzung. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.	
	<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u>	Die 60 m-Linie zum Ufer des Starzenbachs wird in die

1.2	„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur (einem Gewässer X. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom XXX nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78 a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“ <u>Überflutungen infolge von Starkregen</u> Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Es wird empfohlen, eine Konzeption durchzuführen, wo Oberflächenwasser entlang fließt. Es darf durch die Baukörper nicht zu negativen Beeinträchtigungen Dritter kommen (§ 37 WHG). (Ggf. Ergänzung der Hinweise 8.4 - 8.6. Wir empfehlen, das Kapitel 8.0 in Wasserwirtschaft umzubenennen.) <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.	Planzeichnung, der Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) innerhalb des 60 m-Abstands gemäß der Stellungnahme unter die nachrichtlichen Übernahmen übernommen. Die Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen werden nachrichtlich übernommen. Die Überschrift des Punktes wird in 'Wasserwirtschaft' geändert.
1.3	Grundwasser	

	Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Allerdings wurden im Plangebiet Erkundungsbohrungen durchgeführt. Ferner gibt es ca. 20 m südlich des gegenständlichen Plangebiets einen tiefen Sickerschacht. Folgende Daten liegen uns vor:	
--	--	--

	81	B2	B3	B4	Si -Schacht auf Nachbargrundstü
Bohransatzpun	652,25	654 ,14	653,47	653,03	652,8
GW-Stand unt	2,58	ke in	5,93	2,97	5,2
GW -Stand in 1	649 , 67	ke in	647,54	65 0,06	647,6
Datum der GV	12.12.2018	ke in GW	12.12.2018	12.12.2018	1969
Endteufe in m					29,5
Sickerrate in Liter/ se c.					0,15

	Aus unserer Sicht sind daher Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser zu treffen. Des Weiteren ist die Niederschlagswasserversickerung aufgrund bindiger Böden vermutlich schwierig bzw. nur in Teilbereichen möglich. <u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“ <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellung von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“ „Die Grundwasser- / lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht flächendeckend zu. Der bemessungsrelevante k-Wert liegt in der Größenordnung e- bis e-.“ (Werte sind vom Planer zu ermitteln) „Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände.“	Die Hinweise zum Grundwasser werden unter die Nachrichtlichen Übernahmen, der Festsetzungsvorschlag unter die Festsetzungen gemäß der Stellungnahme aufgenommen.
--	--	---

1.4 1.4.1	Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“ Altlasten und Bodenschutz Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“ „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“	Die nachrichtlich übernommenen Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.
1.5 1.6	Wasserversorgung Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Gemeinden Feldafing und Pöcking. (redaktionell: in der Begründung fehlt in 2.6 ein l in Feldafing.) Abwasserentsorgung	Der Rechtschreibfehler in der Begründung wird berichtigt. Seit 01.01.2021 liegt die Trinkwasserversorgung beim „Gemeinsamen Kommunalunternehmen zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Feldafing und Pöcking. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

1.6.1	Häusliches Schmutzwasser Das Schmutzwasser wird über den Abwasserverband Starnberger See entsorgt.	
1.6.2	Niederschlagswasser Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Wie im Hinweis 2d) geschrieben, können Sickerschächte nur in Ausnahmefällen Anwendung finden. Dies sollte sich auch in der Festsetzung 8.2 widerspiegeln. (redaktionell: diese verweist auf 8.2, d.h. sich selbst.) Redaktionell zu 2f): Inzwischen heißt es üblicherweise DWA M 153 (wie auch in 2b) ausgeführt.	

2.	<u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption). <u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Niederschlagswasser, welches nicht auf	Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers im Falle der mangelnden Versickerungsfähigkeit
----	---	--

	Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal (wenn es einen gibt) einzuleiten.“ Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Die Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück sollte nachgewiesen werden.	ergänzt. Der Festsetzungsvorschlag zur Versickerung und möglichen Einleitung ist zu übernehmen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der vorgesehenen Bebauung offenkundig technisch nicht möglich. Zur Bestätigung ist ein Bodengutachten mit aktuellen Sickertests vorzulegen. Zwischen der Projektplanung und dem Abwasserverband wurde deshalb zwischenzeitlich Übereinkunft erzielt, dass anfallendes Niederschlagswasser im Falle der mangelnden Versickerungsfähigkeit in den Tagwasserkanal eingeleitet werden darf. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme wurde durch den Bauherrn unterzeichnet. In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis nachrichtlich aufgenommen.
--	--	--

4. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, , Schreiben v. 29.05.2021,

1.	Es wird begrüßt, dass die Dringlichkeit des Klimaschutzes grundsätzlich im Entwurf wahrgenommen wird. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, alle Möglichkeiten in diese Richtung voll zu nutzen und darauf, dass Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel verbindlich vorgegeben werden. Zu 5.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen Im Hinblick darauf, dass sich das (Umwelt-) Bewusstsein der Menschen schon jetzt ändert und die Gebäude min. für die nächsten 50 Jahre bestehen werden, sollte der Stellplatz-Schlüssel wie folgt begrenzt werden: Je 1-bis 1,5-Zimmer-Wohnung: 1 PKW-Stellplatz Für alle übrigen Wohnungen: 1,5 PKW-Stellplätze Durch die Nutzung eines Elektro-Carsharing-Angebots kann der Mobilitätsbedarf der Bewohner über die verfügbaren Stellplätze hinaus gedeckt werden. Dies sollte in einem Vertrag festgehalten werden. 2. Zudem müssen unbedingt ausreichend Flächen für Fahrradabstellplätze eingeplant werden, die gut zugänglich sind und zur barrierefreien Nutzung dieses Verkehrsmittels beitragen. Wir schlagen vor: Je 1-bis 1,5 Zimmer-Wohnung:	Das mittlerweile für das Vorhaben erstellte Mobilitätskonzept errechnet für die geplante Bebauung eine mögliche Reduzierung des Stellplatzbedarfs auf 1,2 Stp. je Wohnung, wenn die Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Der zwischen Gemeinde und Bauherrin abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Verpflichtung durch die Bauherrin. Somit kann die Festsetzung angepasst werden. Im Zuge dessen soll auch der Schlüssel für die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze gemäß dem Mobilitätskonzept festgesetzt werden (vergleiche auch nachfolgenden Beschluss zu 2.): 5.1 Es sind auf dem Grundstück zu errichten: a) Je Wohnung: 1,2 PKW Stellplätze (Die errechnete Gesamtzahl ist aufzurunden). Zusätzlich Besucherstellplätze in angemessener Zahl b) 1 Fahrradabstellplatz je 33 m² Wohnfläche Die Möglichkeiten für E-Car-Sharing (Stellplatz/Ladesäule) sind durch die Planung vorgesehen und werden zwischen der Gemeinde und der Bauherrin durch städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Planung sieht neben dem höheren PKW-
------------------	--	---

	min. 1 Fahrrad-Stellplatz bzw. 1 Fahrrad-Stellplatz pro 30 m² Gesamtwohnfläche Für alle übrigen Wohnungen: 1 Fahrrad-Stellplatz pro 30 m² Gesamtwohnfläche Nur so kann ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept umgesetzt werden.	Stellplatzschlüssel (s.o) einen Fahrradabstellplatz je 33 m² Wohnfläche vor. Dieser Wert liegt über dem Wert vergleichbarer Vorhaben. Von den 41 Fahrradabstellplätzen sind drei als sog. Multi-Purpose-Flächen auch für Lastenräder und Fahrradanhänger geeignet.
3.	Zu 6.0 Maßnahmen zur CO₂-Vermeidung / Nutzung erneuerbarer Energien Neben den aufgeführten architektonischen Festsetzungen, wie in der Begründung geschildert (kompakte Baukörper, Nutzung der Sonneneinstrahlung durch geeignete Baukörperstellung, Lademöglichkeiten für Elektromobilität) sollte die Nutzung erneuerbarer Energien nicht nur dringend empfohlen werden, sondern (trotz beschleunigtem Verfahren und damit Wegfall des Umweltberichts), die Vorlage eines Energiekonzeptes festgesetzt werden. Dies sollte auch die Vorgabe eines hohen Dämmwertes für die Gebäude (min. CO₂ neutrale Gebäude, idealerweise Plusenergie Gebäude) beinhalten. Die Errichtung eines klimaneutralen Komplexes dient nicht nur als Aushängeschild für den Ort, sondern trägt ganz entscheidend zur Erreichung der Klimaschutzziele Feldafings bei.	Die Gemeinde hat zur Frage von Maßnahmen zur CO₂-Vermeidung entsprechend der Würdigung durch den gemeindlichen Rechtsbeistand im Oktober 2020 beschlossen, dies in der Satzung mangels ausreichender Rechtsgrundlage für eine verpflichtende Festsetzung ausschließlich über Hinweise zu regeln.
4.	Zu 7.0 Grünordnung-Freilächengestaltung bzw. Baumschutz Nachdem bei der Bauflächenräumung bereits wesentlicher Baumbestand beseitigt wurde, bitten wir, um Rechtssicherheit zu schaffen und Verwechslungen vorzubeugen, den restlichen Baumbestand mit genauem Standort, Artnamen, Höhe und Stammumfang im Bebauungsplan aufzunehmen.	Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäume beruhen auf einer im Vorfeld durchgeführten Vermessung. Sie sind somit bereits lagerichtig. Die Planzeichnung wird durch eine Angabe zur Art und zum Stammdurchmesser der Bestandsbäume ergänzt.
2.	Die Buche am südlichen Rand an der Biersack-Straße ist durch die Räumarbeiten leider vorgeschädigt. Um sie sicher zu erhalten, muss entsprechend der DIN 18920 für durchgehenden Schutz gesorgt werden, d.h. es darf keinerlei Lagerung, Aufschüttung, Abgrabung oder Befahren des Wurzelbereiches erfolgen.	Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Geltung der DIN 18920, die bei der Ausführung zu beachten ist.
	Bei zu erwartenden Wurzelverlusten ist durch eine Fachfirma ein Wurzelvorhang anzulegen. Es wird auch vorgeschlagen, die Rampe für die TG etwas nach Norden vorzurücken.	

5.	Für den gesamten Geltungsbereich sind nur 3 Baumpflanzungen vorgesehen, davon zwei auf der Tiefgarage. Um einen gesunden und wüchsigen Baum mit ökologischer Funktion dort pflanzen zu können, ist die Festsetzung von 60 cm Oberbodenüberdeckung explizit zu wenig. Mindestens 120 cm sind notwendig (Aufständigung mit entsprechenden Baumtrögen und Bewässerung).	Für die festgesetzten klein- bis mittelkronigen Bäume ist ein Wurzelraum von 0,60 m ausreichend. Größere Bäume sind zwischen den Gebäuden auch nicht wirklich sinnvoll.
6.	Völlig fehlen die Angaben zur Pflanzung von strukturierenden Sträuchern (2 x v., H 80-125) zur Verbesserung des Mikroklimas, als Bienennährgehölz und Nistmöglichkeit für Vögel. Wir schlagen folgende Arten auf 20 % der Freiflächen vor: • Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne • Cornus alba „Sibirica“ - Sibirischer Hartriegel • Cornus mas - Kornelkirsche • Corylus maxima „Purpurea“ - Purpurhasel (Blut-Hasel) • Ribes alpinum „Schmidt“ - Alpen-Johannisbeere • Ribes sanguineum „Atrorubens“ - Blutjohannisbeere • Rosa multiflora – Wildrose • Rosa nitida - Glanz-Rose • Rosa gallica „Officinalis“ - Apothekerrose • Rosa rugosa - Kartoffelrose • Salix aurita - Ohrweide • Salix rosmarinifolia - Rosmarinweide • Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball • Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Rechtsgrundlagen: DIN 18920	Strauchpflanzungen sind im vorliegenden Fall fast ausschließlich im unmittelbaren Gebäudeumfeld vorgesehen ohne landschaftlichen Bezug oder nennenswerte städtebauliche Außenwirkung. Insofern werden Vorgaben zu Gehölzarten für nicht erforderlich erachtet und die Pflanzenauswahl der Gestaltungsfreiheit überlassen. Zumal es bereits einen Freiflächengestaltungsplan gibt, in dem die Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden beschrieben ist, erscheint eine zusätzliche Regelung über den Bebauungsplan unnötig. Die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehene Bepflanzung weist im Übrigen einen hohen Anteil an Insekten-Nährpflanzen auf.

5. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 01.06.2021

1.	Veranlassung Auf dem Grundstück an der Johann-Biersack-Straße 23 in der Ortsmitte von Feldafing stand bis vor wenigen Jahren die Villa, in der der Kunstsammler, Maler und Schriftsteller Lothar-Günther Buchheim und seine Frau	
----	---	--

2. 3. 3.1	Diethild mehr als 50 Jahre gelebt hatten. Nachdem das Haus mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu erhalten war, hat die Buchheim Stiftung beschlossen, auf dem Grundstück Wohnungsbau zu realisieren. Hierfür vergibt die Stiftung das Grundstück in Erbpacht an die STADIBAU GmbH, die freistaateigene „Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern“, die auf dem etwa 3.400 m² großen Areal 20 geförderte Wohnungen unterschiedlichster Größenordnung für staatliche Bedienstete errichten will. Geltungsbereich Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Feldafing, ca. 350 m nordöstlich des Bahnhofs und umfasst das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 559, Gem. Feldafing sowie den angrenzenden Bereich der Johann-Biersack-Straße (Teilfläche aus Fl.Nr. 562/25, Gem. Feldafing). Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See betreibt das Abwasserentsorgungssystem im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen. Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 77 a geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.	
	Der Abwasserverband unterhält in der Johann-Biersack-Straße einen Abwasserkanal, in den das Flurstück Nr. 559 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). <u>Das Flurstück Nr. 559 ist derzeit schmutzwassertechnisch erschlossen.</u>	

3.2	Über den Ringkanal wird weiterführend das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt. Insbesondere bei Flurstücksteilungen (maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten ! Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden ! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Niederschlagswasserbeseitigung Der Abwasserverband unterhält im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes <u>keine</u> Niederschlagswasserkanäle an welche angeschlossen werden könnte. Das Flurstück ist derzeit niederschlagswassertechnisch nicht erschlossen. Da dem Abwasserverband Starnberger See zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei weitere verbindliche Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechte und / oder Durchlässigkeitsbeiwert) vorliegen ist eine weitere Beurteilung nicht möglich und die niederschlagswassertechnische Erschließung insbesondere aus rechtlicher Sicht <u>nicht</u> gesichert. <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.</u> Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück schmutzwassertechnisch erschlossen ist. Flurstücksteilungen sind nicht beabsichtigt. Die Projektplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserverband. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach Bodengutachten aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der vorgesehenen Bebauung technisch nur im untergeordneten Umfang möglich. Zwischen der Projektplanung und dem Abwasserverband wurde deshalb zwischenzeitlich Übereinkunft erzielt, dass anfallendes Niederschlagswasser im Falle der mangelnden Versickerungsfähigkeit gedrosselt in den Tagwasserkanal eingeleitet werden darf. Eine Kostenübernahmeerklärung zur Verlängerung des Tagwasserkanals wurde seitens des Bauherrn unterzeichnet. In den Satzungstext ist ein entsprechender Hinweis nachrichtlich aufzunehmen.
	Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$). Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf	

4.	gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten ! Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden ! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.	
	Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.	Es wird ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen, wonach eine Einleitung von Grund-, Hang- oder Quellwasser unzulässig ist (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
5.	Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährige Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.	Nachrichtlich in den Satzungstext übernommen wird ein Hinweis auf den im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellenden Überflutungsnachweis / Nachweis des Notwasserwegs.

	Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährigen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der	
--	---	--

6.	Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen. Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich. Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist <u>rechtzeitig</u> beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend !	Der Verweis auf die notwendige Antragstellung zur Bauwasserhaltung und auf die Notwendigkeit zur Beachtung der Entwässerungssatzung wird nachrichtlich übernommen.
-----------	--	---

6. Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde, Schreiben v. 28.05.2021

	Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen zu genanntem Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde Feldafing. Wir bitten Sie jedoch, im Bereich der Zufahrt die Sichtdreiecke gemäß RAS 06 zu ergänzen.	Die Sichtdreiecke nach RAS 06 werden für beide möglichen Ausfahrten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
--	---	---

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 31.05.2021

	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarem Nähebereich zu dem Anwesen Johann-Biersack-Straße 17, das als Denkmal gemäß Art. 1 DSchG wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist: „Villa, zweigeschossiger Walmdachbau über winkelförmigem Grundriss mit	Die in der Satzung enthaltenen nachrichtlich übernommenen Hinweise zum Denkmalschutz werden gemäß der Stellungnahme um einen zusätzlichen Punkt ergänzt: <i>Die äußere Gestaltung der beiden östlichen Baukörper ist wegen der unmittelbaren Nähe zu einem amtlich kartierten Baudenkmal mit der Unteren</i>
--	--	---

	asymmetrischem Zwerchhaus mit Schopfwalmgiebel, umlaufende Kopfbänder und Freigebinde im Schweizerstil, hölzerner Wintergarten, 1895; schmiedeeisernes Einfahrtstor, bauzeitlich.“ Gegen die Planung werden vom Grundsatz her denkmalpflegerische Bedenken zurückgestellt. Allerdings wird gebeten, die äußere Gestaltung der beiden dem Denkmal-Anwesen Johann-Biersack-Straße 17 unmittelbar benachbarten Neubauten mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.	<i>Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.</i>
--	--	---

8. AWISTA Starnberg, Schreiben v. 28.05.2021

	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 muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).	Gemäß der Stellungnahme wird der Hinweis, wonach die Abfallsammelbehälter am Abholungstag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen sind, unter den Nachrichtlichen Übernahmen in den Satzungstext übernommen.
--	---	--

9. DB AG, DB Immobilien, Schreiben v. 03.05.2021

	Der Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.	Der Bebauungsplan enthält in nachrichtlicher Übernahme bereits die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise zum benachbarten Eisenbetrieb. Eine Änderung ist nicht veranlasst.
--	---	--

	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.	
--	--	--

--	--	--

10. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben v. 26.04.2021

	Wir begrüßen es sehr, dass bereits aufgenommen wurde, Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche hin um mindestens 1 Meter zurückzusetzen. Gerade im Hinblick auf die geringe Breite der Straße halten wir es dennoch für notwendig, besonders darauf hinzuweisen, dass eine ausreichende Sicht sowohl im Bereich der Tiefgaragenausfahrt als auch der Einfahrt vorhanden sein muss. Letzteres für den Fall, dass es notwendig werden sollte, notfalls auch einmal durch die Zufahrt hinauszufahren.	Die Sichtdreiecke nach RAST 06 werden für beide möglichen Ausfahrten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
--	---	---

Beschluss:

Beschlussvorschlag 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss*

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021 einschließlich Begründung i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021 unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Anwesend: **7**

Für den Beschluss: **7**

Gegen den Beschluss: **0**

Beschlussvorschlag 2: *Erneute Auslegung*

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021 einschließlich Begründung i.d.F. vom 06.09.2021, geändert 02.11.2021 erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 erneut zu beteiligen. Teil der Auslegung sind zudem die erschütterungstechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom April 2020 sowie die schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros Greiner vom 19.07.2021.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (blau) abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Anwesend: **7**

Für den Beschluss: **7**

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 82 "Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen";
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auslegung nach §§ 3
Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Sachverhalt:

**Anlage zu TOP
Stand 02.11.2021**

**Beschluss zu den Stellungnahmen, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.07.2021 mit Frist zum 31.08.2021 insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 29.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

7 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
- (3) Deutsche Telekom
- (4) Energie Südbayern
- (5) Gemeinde Pöcking
- (6) Regierung von Oberbayern
- (7) Vermessungsamt Starnberg

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

- (1) Staatliches Bauamt Weilheim
- (2) Wasserversorgung gKU
- (3) Gemeinde Tutzing
- (4) Energienetze Bayern (ESB)
- (5) AWISTA
- (6) Polizeiinspektion Starnberg
- (7) O2 Richtfunk
- (8) Vodafone

Von 13 Trägern wurden Äußerungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (4) Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-
- (5) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (6) Regierung von Oberbayern
- (7) Abwasserverband Starnberger See
- (8) Bund Naturschutz in Bayern
- (9) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- (10) Deutsche Telekom Technik
- (11) Bayernwerk AG
- (12) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (13) Deutsche Bahn Immobilien

1 Private hat sich geäußert, dies ist:

- 1) Familie Sailer als Planungsbegünstigte

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- Schreiben v. 26.08.2021

1.	In der Festsetzung A.3.2 ist die genannte Rechtsgrundlage wie folgt zu zitieren, „....die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen.....“. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	Zu 1. Der Anregung wird gefolgt.
2.	In der Festsetzung A 3.3 ist der Verweis auf die Festsetzung in A 3.4 zu korrigieren.	Zu 2. Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.
3.	Soll es sich bei der Festsetzung A 4.1 um eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB handeln? In diesem Fall muss die Ausnahme in der Formulierung der Festsetzung erkennbar werden. Andernfalls bitten wir zu berücksichtigen, dass die gesetzlich definierte Überschreitungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht durch eine Festsetzung verändert werden darf. Weitere Ausnahmen, also im Sinne einer Erweiterung, sind über § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festsetzbar.	Zu 3. Der Anregung wird gefolgt. „Die Baugrenze kann ausnahmsweise für Vordächer und Lichtschächte an der Nordseite, für Terrassen, Balkone und Lichtschächte an der Ost- und Südseite, Balkone und Lichtschächte an der Westseite bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.“
4.	Da der Begriff „Baufenster“ rechtlich nicht definiert ist, ist zu empfehlen, in der Festsetzung A 4.6 auf den Begriff „Baugrenzen“ abzustellen.	Zu 4. Der Anregung wird gefolgt.
5.	Für die zugelassenen Nebenanlagen ist bisher keine Wandhöhenregelung vorhanden, da sich die vorhandenen Wandhöhenfestsetzungen in A 3.3 nur auf Hauptgebäude sowie in A 7.6 nur auf Garagen beziehen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.	Zu 5. Der Anregung wird gefolgt. „Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt talseitig 2,7m über dem Gelände.“
6.	Die in der Festsetzung A 5.1 verwendete Bezeichnung „....traditionell....“ ist rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig.	Zu 6. Der Anregung wird gefolgt, der Passus „traditionell“ entfällt.
7.	Ebenso verhält es sich mit der in der Festsetzung A 5.7 verwendeten Bezeichnung „.....zimmermannsgemäßen Bauweise.....“, welche nicht gesetzlichen Bestimmtheitsgebot entspricht.	Zu 7. Der Anregung wird gefolgt, der Passus „in zimmermannsgemäßer Bauweise“ entfällt.
8.	Der Verweis in der Festsetzung A 8.11 ist anzupassen.	Zu 8. Der Anregung wird gefolgt.
9.		Zu 9. Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden ergänzt.

	Die Gemeinde Feldafing hat von der Möglichkeit einer Satzung zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen Gebrauch gemacht. Es ist zu empfehlen, die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing in den Hinweisen aufzuführen.	Die Gemeinde Feldafing hat eine Satzung zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen Gebrauch erlassen. Die Satzung kann in der Bauverwaltung und online im virtuellen Rathaus eingesehen werden. https://www.feldafing.de/index.php/rathaus-feldafing/virtuelles-rathaus/satzungen-verordnungen .
--	--	--

10.	In der Begründung ist auf Seite 2, 6. Absatz der zweite Satz zu vervollständigen.	Zu 10. Der Anregung wird gefolgt. Das Beschlussdatum wird eingefügt.
11.	Wir bitten zur rechtlichen Klarstellung um eine Aufnahme folgenden Satzes: <i>„Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig“.</i>	Zu 11. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt geändert: Umgrenzung für die Fläche für Garagen, Carports, offene Stellplätze. Die Garagen und Carports können bei profilgleichem Anschluss als Doppelgarage bzw. als Doppelcarports ausgebildet werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig. Ausnahmsweise kann diese Grenze für Garagen um bis zu 3 m nach Westen überschritten werden.
12.	Die in Festsetzung A 8.2 Satz 1 enthaltene Annahme, dass das vorhandene Gebäude erhalten werden soll, kann defacto sehr schwer bzw. gar nicht nachgeprüft werden. Wir empfehlen deshalb genauere Festsetzungen, basierend auf aktuellen Vermessungsplänen.	Zu 12. Die Festsetzung wird geändert. „Zulässig sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis insgesamt 0,5m. Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung bzw. Geländeänderungen in Form von Stufen sowie das Freilegen des Untergeschosses sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind mit weichen Übergängen und naturnah zu gestalten. Stützmauern sind nur in Naturstein und bis 0,8 m Höhe und bis 3 m Länge und nur im unmittelbaren Anschluss an Gebäude zulässig. Ausnahmsweise ist zur Einbindung der Terrassen in Verlängerung des Baugrenzen an der Ostseite des Doppelhauses eine Aufschüttungshöhe bis zu 0,8 zulässig.“

2. Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-, Schreiben vom 30.08.2021

1.	<u>Garatshauser Straße</u> Für die Garatshauser Straße liegen dem Landratsamt keine Verkehrszahlen vor. Es wurde daher die Verkehrsbelastung anhand der aktuellen Verkehrsdaten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
----	--	--

2.	(Verkehrszählung von 2015 inkl. Prognosezuschlag) der Zählstellen für die St 2063 in Tutzing und Feldafing abgeschätzt. An der Nordfassade des geplanten Wohnhauses, das sich in einem Abstand von ca. 65 m zur Straße befindet, ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) tags und ca. 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für WA des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) werden damit um 2 bzw. 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A), die gemäß IMS vom 10.06.1996 als gewichtiges Indiz dafür gelten, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist, und die als obere Abwägungsgrenze herangezogen werden können, werden eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nur um eine grobe Abschätzung handelt. Für genaue Berechnungen wären konkrete Verkehrszahlen (Verkehrsgutachten) und genaue Berechnungen (schalltechnische Untersuchung) erforderlich. <u>Bahnlinie München – Mittenwald</u> Den Lärmkartierungen des Eisenbahn-Bundesamtes kann entnommen werden, dass sich das gesamte Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bahnlinie befindet. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (55/45 dB(A)) werden tags und nachts im gesamten Plangebiet überschritten.	
3.	Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)) kann tags eingehalten werden. Nachts wird der Immissionsgrenzwert (49 dB(A)) auf der Westfassade des geplanten Wohngebäudes überschritten, ansonsten gerade eingehalten. Die Beurteilung der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr anhand der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts stellt nur eine grobe Abschätzung dar. Für genaue Ergebnisse wäre eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. <u>Festsetzungen/Hinweise</u> Als Grundlage für die konkrete Bestimmung der Beurteilungspegel im Plangebiet und die exakte Festsetzung von	

	Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung eines qualifizierten Ingenieurbüros erstellen zu lassen. Sollte die Gemeinde davon absehen, so sind wenigstens die nachfolgend genannte Festsetzung und Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. <u>Festsetzung:</u> „Beim nördlichen Bauraum sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Möglichkeit an die Ost- und Südfassade zu orientieren. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der lärmbeaufschlagten West- und Nordfassade haben, ist mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der DIN 4109 nicht mindern.“ <u>Hinweis:</u> Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Es wird empfohlen, folgenden Hinweis aufzunehmen: „Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend der	Ein Schallschutzgutachten soll gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt werden. Der Festsetzungsvorschlag wird übernommen und unter A. 9.1 wie folgt ergänzt: „Ausnahmen von dieser Festsetzung sind bei Unterschreitung der Orientierungswerte für WA des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)) zulässig, soweit dies durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird.“ Der Hinweisvorschlag wird übernommen und unter C. 26 ergänzt:
--	--	--

4.	DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 aufweisen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“ Der unter den Punkten 1 und 2 dargestellte Sachverhalt ist in die Begründung aufzunehmen. In Punkt 2.6 des Umweltberichtes ist als Quelle für Lärmbelastigungen neben der Staatsstraße noch die Bahnlinie zu nennen.	Die Begründung wird unter Punkt 11 Umweltschutz ergänzt. Der Umweltbericht wird ergänzt.
----	--	--

3. Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-, Schreiben vom 31.08.2021

	Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen zu genanntem Bebauungsplan ist uns als Untere Straßenverkehrsbehörde folgende Unstimmigkeit aufgefallen: In der Satzung ist unter 6.3 ein „Nichtöffentlicher Eigentümerweg“ festgesetzt. Diese Begrifflichkeit ist jedoch so nicht existent. Wir dürfen die Gemeinde Feldafing daher um Klarstellung bitten. Der Eigentümerweg ist nämlich gemäß Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) den sonstigen öffentlichen Straßen zuzuordnen und damit im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Sollte Alternativ eine „nichtöffentliche Verkehrsfläche“ seitens der Gemeinde Feldafing zur Festsetzung beabsichtigt gewesen sein, wäre diese im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Doppelhauses erfolgt über eine private Verkehrsfläche (Eigentümerweg) von 3,0 m Breite.
--	--	---

4. Landratsamt Starnberg -Fachbereich Umweltschutz-, Schreiben v. 09.08.2021

1.	Der westliche Grundstücksbereich der Fl.Nr. 1098/39, Gemarkung und Gemeinde Feldafing, liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Garatshausen“. Hierfür hat das Landratsamt Starnberg die Verordnung über den Schutz der im Gebiet der Gemeinde Feldafing gelegenen öffentlichen Wasserversorgungsanlage des Gemeindeteils Garatshausen am 05.09.1973 und mit Verordnung vom 20.06.1978 geändert. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Errichtung oder Erweiterung von Sickerschächten verboten. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3.10 ist die Versickerung von Abwasser -hiervon umfasst wird auch Niederschlagswasser- verboten.	Text wird unter B Nachrichtliche Übernahmen aufgeführt. „Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Errichtung oder Erweiterung von Sickerschächten verboten. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3.10 ist die Versickerung von Abwasser -hiervon umfasst wird auch Niederschlagswasser- verboten. § 3 Abs. 1 Nr. 3.10 verbietet die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird.“
	Von den Verboten kann das Landratsamt Starnberg eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.	Folgender Text wird unter Hinweise aufgenommen.

2.	mit § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Befreiung erfordert insbesondere einer Einzelfallbeurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim. Auf die Notwendigkeit einer Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung „Garatshausen“ ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Dies gilt auch für Bauvorhaben mit baurechtlicher Genehmigungsfreistellung nach § 58 Bayerische Bauordnung (BayBO). In diesem Falle muss rechtzeitig vorab ein Antrag auf Befreiung direkt bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50, gestellt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Ortsteil Garatshausen ist derzeit nicht gesichert (siehe hierzu das Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15.07.2019, Az. 412 Fe). Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde Feldafing, einen Niederschlagswasserkanal in der Alten Traubinger Straße zur Entwässerung des direkt an den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 82 angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 59 „Garatshausen, Alte Traubinger Straße“ zu errichten. Das Landratsamt Starnberg erteilte der Gemeinde Feldafing für diese Niederschlagswasserbeseitigung die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid vom 20.02.2014, Az. 412.1, welcher nicht umgesetzt wurde. Ausweislich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Garatshausen, Alte Traubinger Straße“ vom 06.02.2019 wird anfallendes Niederschlagswasser zu Teil gedrosselt oder über eine private Pumpenanlage dem Hagener Graben sowie dem verrohrten Graben zugeleitet oder versickert. Zum Niederschlagswasseranfall kommt austretendes Hang- und Quellwasser sowie wild abfließendes Wasser hinzu.	Auf die Notwendigkeit einer Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung „Garatshausen“ ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Von den Verboten kann das Landratsamt Starnberg eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Befreiung erfordert insbesondere einer Einzelfallbeurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim. Dies gilt auch für Bauvorhaben mit baurechtlicher Genehmigungsfreistellung nach § 58 Bayerische Bauordnung (BayBO). In diesem Falle muss rechtzeitig vorab ein Antrag auf Befreiung direkt bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50, gestellt werden.
	Die Einleitung von Niederschlags-, Quell-, Hang-, Schichten- und wild abfließendem Wasser in das teilverrohrte ehemalige Bachbett des Hagener Grabens ist als sehr kritisch zu beurteilen. Nach unserer Kenntnis verläuft der ehemalige Hagener Graben nach wie vor ohne dingliche Sicherung über Privatgrundstücke. Zudem ist es zum Teil überbaut und streckenweise in sehr schlechtem Zustand. Auch angesichts der	Die Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Ein Sickertest wurde am 31.10.2020 erfolgreich durch die Fa. Wohnbau Leitner durchgeführt (s. Anlage). Der vorhandene kiesige Boden ist sehr sickertfähig. Die vorliegende Berechnung der angestrebten Muldenversickerung ergab für

	momentan verstärkt stattfindenden Verdichtung bleibt die ordnungsgemäße Erschließung des Ortsteils Garatshausen hinsichtlich Entwässerung fraglich. Die Gemeinde Feldafing hat die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet Nr. 82 durch Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nachweisen zu lassen, insbesondere vor dem Hintergrund des geltenden Versickerungsverbots in § 3 Abs. 1 Nr. 3.10 der Wasserschutzgebietsverordnung „Garatshausen“. In den Bebauungsplan Nr. 82 ist die vorgesehene Entwässerung (ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung und Ableitung des auftretenden Schichtenwassers und wild abfließenden Wassers) darzustellen.	eine angenommene undurchlässige Fläche von 225 m² eine mittlere Versickerungsfläche von 40 m². Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone des Untergrundes k_f 5E-5 m/s zugrunde gelegt. Der Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand wurde mit 5 m angenommen. Es wurde daher eine Fläche für Muldenversickerung von rd. 40 m² festgesetzt, deren Form und Lage den örtlichen Verhältnissen angepasst werden kann. Als Ausführung wird entweder eine Mulde oder einen Teich gewählt – Humoser Oberboden wird zur Filterung verwendet. Da eine dreieckige Fläche im Osten des Baugrundstückes nicht im Wasserschutzgebiet liegt, wären hier ergänzend nach Vorreinigung auch andere Methoden der Niederschlagswasserbeseitigung denkbar. Eine Brauchwasserzisterne wird, wie vom WWA befürwortet und vom AV Starnberg gefordert, vom Bauwerber ebenfalls geplant.
3.	Wir bitten um Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan: Falls beim Ausheben der Baugrube mit anfallendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist, muss beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50, rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Durchführung einer Bauwasserhaltung beantragt werden.	Zu 3. Anregung wird unter Hinweisen Punkt C. 13 wie folgt formuliert: „Falls beim Ausheben der Baugrube mit anfallendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist, muss beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50, rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Durchführung einer Bauwasserhaltung beantragt werden.“
4.	Abschließend bitten wir im Bebauungsplan unter C Hinweise Nr. 19 zu vermerken, dass für Altlasten nicht mehr der Fachbereich 41 zuständig ist, sondern der Fachbereich 50.	Zu 4. Der zuständige Fachbereich wird geändert.

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 17.08.2021

1.	Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen: Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).	Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.1	Oberirdische Gewässer Oberirdische Gewässer sind im direkten Umgriff des Bebauungsplans nicht	

1.2	betroffen. Nördlich verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Überflutungen infolge von Starkregen Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Dahingehend empfehlen wir grundsätzlich den Verlauf von Fließwegen zu ermitteln. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräbern; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.	Zu 1.2 Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“
1.3	Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Garatshausen“ der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU, für das uns ein Grundwassergleichenplan vorliegt. Zum entsprechenden Stichtag kann im Plangebiet ein Grundwasserstand von ca. 612 müNN angenommen werden. Mit einer Geländehöhe von ca. 614,8 müNN im Plangebiet wäre das Grundwasser bei <3 m unter Gelände zu erwarten.	

	Bei üblichen Gründungstiefen von Kellerbauten ist daher mit einem Grundwasseraufschluss zu rechnen. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein entsprechendes Fachgutachten erstellen zu lassen. <u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Garatshausen“ der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.“ „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“ „Sollte Grundwasser oberflächennah anstehen, sind Kellergeschoße unzulässig bzw. nur in Abstimmung mit der Wasser-Rechtsbehörde (LRA STA) zulässig.“ „Schwarzanstriche oder Anstriche mit wassergefährdenden Stoffen sind an erdberührenden Bauteilen unzulässig. Wenn zulässig, sind Keller ausschließlich als „Weiße Wanne“ auszuführen.“	Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. „Bei üblichen Gründungstiefen von Kellerbauten ist daher mit einem Grundwasseraufschluss zu rechnen.“ Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein entsprechendes Fachgutachten erstellen zu lassen.“ Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. „Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Garatshausen“ der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.“ „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“ „Sollte Grundwasser oberflächennah anstehen, sind Kellergeschoße unzulässig bzw. nur in Abstimmung mit der Wasser-Rechtsbehörde (LRA STA) zulässig.“ Anregungen werden unter Umweltschutz aufgeführt. Schwarzanstriche oder Anstriche mit wassergefährdenden Stoffen sind an erdberührenden Bauteilen (z.B. Kellergeschosse, Zaunelemente) unzulässig. Regenwasser ist vor der Versickerung fachgerecht vorzuklären. Metalldächer und Rinnen aus Kupfer, Zink Blei sind im Wasserschutzgebiet unzulässig. Ansonsten sind Niederschlagswasser von Flächen über 50 m² aus diesen Materialien durch Filteranlagen vorzureinigen. Wenn zulässig, sind Keller ausschließlich als „Weiße Wanne“ auszuführen.“
1.4	„Ölheizungen sind unzulässig.“	
1.4.1	Altlasten und Bodenschutz Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundungen bei der	„Ölheizungen sind unzulässig.“

1.4.2	zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benach-	
1.4.2	richtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“ Vorsorgender Bodenschutz Empfohlener Hinweis: „Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Insbesondere im Zusammenhang mit der Lage im Wasserschutzgebiet sind daher Störungen des Oberbodens durch Erdbewegungen, Stoffeinträge oder gar die Entfernung der Oberbodenzone auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.“	Die Hinweise werden ergänzt.
1.5	Wasserversorgung	
1.5.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Die Schutzgebietsverordnung der Garatshauser Quellen ist veraltet und bedarf der Überarbeitung, sofern das Gewinnungsgebiet zukünftig erhalten bleiben soll. Es liegt derzeit keine gültige Genehmigung zur Entnahme vor. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.	
1.5.2	Lage im Wasserschutzgebiet Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Garatshausen der Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU. Die Schutzgebietsverordnung wurde am 20.06.1978 erlassen. Auf deren Beachtung und Einhaltung ist im Bebauungsplan hinzuweisen. Von den Verboten der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt eine Befreiung nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung erteilen,	Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. Von den Verboten der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt eine Befreiung nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

1.6 1.6.1	wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 09.08.2021 (Az.: 502 Fe). Abwasserentsorgung Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Neubauten sind an die gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.	Bestehende Hinweisen werden ggf. ergänzt.
1.6.2 2.	Niederschlagswasser Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach dem vorliegenden Begründungsentwurf wurde ein Sickertest durchgeführt und im Bebauungsplanentwurf eine Sickermulde festgesetzt. Dies entspricht unseren Empfehlungen und wird insbesondere in Bezug auf die Lage im Wasserschutzgebiet ausdrücklich begrüßt. Wir empfehlen einen Verweis auf den Praxisratgeber für Grundstückseigentümer unter den Hinweisen der Satzung: „Weitere Hinweise zur Gestaltung einer Versickerungsmulde können dem „Praxisratgeber für Grundstückseigentümer“ entnommen werden: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang/mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Wir bitten darum, zu den weiteren Schritten im Rahmen der Sicherung der Wasserversorgung auf dem Laufenden gehalten zu werden.	Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.

6. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 26.08.2021

	<u>Wasserwirtschaft</u> Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Da das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet Zone II liegt, wird daher empfohlen, die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Ergebnis Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	Das Wasserwirtschaftsamt wird beteiligt.
--	---	--

7. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 24.08.2021

1.	Veranlassung Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebaulich maßvolle Binnenverdichtung auf einem bereits bebauten und voll erschlossenen Grundstück in geordnete Bahnen gelenkt werden.	
2.	Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1098/39 und eine Teilfläche von Flurstück 1147, beides Gemarkung Feldafing.	
3.	Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See betreibt das Abwasserentsorgungssystem 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.	
3.1	Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82 geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.	

	Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in der Alten Traubinger Straße einen Abwasserkanal, in den das Flurstück 1098/39 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.</u> Über den Ringkanal wird weiterführend das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.	
--	---	--

3.2	Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten ! Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden ! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen. Niederschlagswasserbeseitigung Der Abwasserverband unterhält im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes <u>keine</u> Niederschlagswasserkanäle in welche eingeleitet werden könnte.	Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen. „Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten. Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden.“
-----	--	---

	Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei weitere verbindliche Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechte und/oder Durchlässigkeitsbeiwert) vorliegen ist eine weitere Beurteilung nicht möglich und die Niederschlagswassertechnische Erschließung insbesondere aus rechtlicher Sicht <u>nicht</u> gesichert. <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.</u> Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (kf $\geq 1 \times 10^{-6}$ m/s).	Die Begründung wird ergänzt. „Die Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zu versickern. Ein Sickertest wurde am 31.10.2020 erfolgreich durch die Fa. Wohnbau Leitner durchgeführt (s. Anlage). Der vorhandene kiesige Boden ist sehr sickertfähig. Die vorliegende Berechnung der angestrebten Muldenversickerung ergab für eine angenommene undurchlässige Fläche von 225 m² eine mittlere Versickerungsfläche von 40 m². Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone des Untergrundes kf 5E-5 m/s zugrunde gelegt. Der Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand wurde mit 5 m angenommen. Es wurde daher eine Fläche für Muldenversickerung von rd. 40 m² festgesetzt, deren Form und Lage den örtlichen Verhältnissen angepasst werden kann. Als Ausführung wird entweder eine Mulde oder einen Teich gewählt – Humoser Oberboden wird zur Filterung verwendet. Da eine dreieckige Fläche des Baugrundstückes nicht im Wasserschutzgebiet liegt, wären hier auch andere Methoden der Niederschlagswasserbeseitigung nach einer Vorreinigung denkbar. Eine Brauchwasserzisterne wird, wie vom WWA befürwortet und vom AV Starnberg gefordert, vom Bauwerber ebenfalls geplant.“ Der Sickertest wird der Begründung beigeheftet.
--	--	---

4.	Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.	Die bestehenden Hinweise werden entsprechend ergänzt. „Die Einleitung von Quell- oder Schichtenwasser in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.“
----	---	--

	Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstücks bezogen auf das 5-minütige, 30-jährige 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-minütigen, 100-jährigen 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.	„Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstücks bezogen auf das 5-minütige, 30-jährige 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-minütigen, 100-jährigen 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.“
--	---	--

6.	tial durch Niederschlagsabflüsse aus Stark-Niederschlagswasserereignissen unterliegen. Aufgrund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich. Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist <u>rechtzeitig</u> beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.	„Aufgrund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich.“ Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.
----	---	---

--	--	--

8. Bund Naturschutz in Bayern, Schreiben vom 24.08.2021

	Der Bund Naturschutz möchte die Gemeinde auf die grundsätzliche Problematik hinweisen, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone II) liegt. Es wird leider mit dieser Ausweisung ein weiterer Präzedenzfall geschaffen, der für weitere Begehrlichkeiten zum Maßstab gemacht werden könnte. Die Gemeinde hat zum Schutz Ihrer Ressourcen, insbesondere die ausreichende und qualitätsvolle Bereitstellung von Trinkwasser, eine besondere Verantwortung. Weitere Einwendungen zur Satzung unter 8. Grünordnung und Eingriffsregelung Bei 8.6: „.....vorgezogener Ausgleich für Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen“ ist der Hinweis auf die Gesetzesgrundlage fehlerhaft. Es muss heißen § 44 Abs. 5 BNatSchG (§ 42 gilt nur für Zoos !!). Zusätzlich ist die gesetzliche Grundlage § 39 (5) 2 BNatSchG zu ergänzen für „Arbeiten an Gehölzen insb. Fällungen / Rodungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10.-28.02.) vorgenommen werden“.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird geändert. Wird ergänzt.
--	---	---

	Außerdem schlagen wir eine zusätzliche Festsetzung unter Punkt 8.1 vor: „Flächige Kiesgärten auch im Vorgartenbereich sind aus Gründen des Artenschutzes und des Klima- und Wasserhaushaltes nicht zulässig.“ Bei Punkt B2 der Legende (Nachrichtliche Übernahme) fehlt die Signatur (Grenze zum Bebp. Nr. 59)	Die Festsetzungen der Grünordnung schließen flächige Kiesgärten auch im Vorgartenbereich aus. Die Begründung der Grünordnung wird ergänzt: „Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit nicht als Verkehrsflächen oder Nebenanlagen wie z.B. Terrassenflächen angelegt, sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder landwirtschaftlich zu nutzen, insb. flächige Kiesgärten auch im Vorgartenbereich sind aus Gründen des Artenschutzes und des Klima- und Wasserhaushaltes nicht zulässig.“ Die Signatur wird im Planungsgebiet ergänzt.
--	--	--

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 20.08.2021

	Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o.g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.	Wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden ergänzt. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.
--	--	---

10. Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 24.08.2021

	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 so gering wie möglich zu halten sind. In der nördlichen (unbebauten) Hälfte des Plangebiets, die für die Aufstellung des B-Plans maßgeblich ist, bestehen allerdings keine Leitungen der Telekom. Gegen eine angemessene Nachverdichtung bestehen hiermit keine Einwände. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets leibt einer Prüfung vorbehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Betroffene Trassen werden in der Planzeichnung ggf. dargestellt, und unter den Hinweisen erwähnt.
--	--	---

11. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 31.08.2021

	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Betroffene Trassen werden unter den Hinweisen erwähnt.
--	---	--

12. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 08.08.2021

1.	Löschwasserversorgung	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO2008)	
3.	Erschließung 2.1 Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zweiter Fluch- und Rettungsweg 3.1 Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	

13. Deutsche Bahn DB Immobilien, Schreiben vom 02.08.2021

	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen	Werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

	anzubringen. 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder dem einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	------------------------------------

14. Energie Bayern

	Es bestehen Leitungen im Straßenraum und in geringem Abstand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (s. Plan)	„Die betroffene Trasse wird in der Planzeichnung dargestellt, und unter den Hinweisen erwähnt. Im Straßenraum der Alten Traubinger Straße und nördlich der Planungsgebietsgrenze verlaufen Leitungen der Energieversorgung Bayern. Diese sind bei Bauarbeiten und Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen. Pflanzabstand von tiefwurzelnden Gehölzen zu Leitungen mind. 2,5 m. Geringere Abstände sind bei Vorkehrungen gegen Verwurzelung in Absprache mit den Versorgungsunternehmen evtl. möglich.“
--	--	--

Von folgendem Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht

1. Familie Sailer, Schreiben vom 27.08.2021

3.1	FESTSETZUNGEN: Grundfläche Mit der höchstzulässigen Grundfläche von 180 m² ist nach einem ersten Vorentwurf das geplante Doppelhaus mit evtl. geplanten kleinen Eingangs-Überdachungen abgedeckt. Wir sehen es aber als notwendig an, dass für Terrassen	Zu 3.1 Terrassen, Vordächer, Balkone und Lichtschächte sind als bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO in die Grundfläche mit einzurechnen. Das war so beabsichtigt und städtebauliches Planungsziel. Mit der festgesetzten maximalen Grundfläche des
-----	---	--

	und Balkone eine Überschreitung der Grundfläche ermöglicht wird. § 19 BauNVO berücksichtigt keine Terrassen oder Balkone, daher wäre aus unserer Sicht nach aktuellem B-Plan die Fläche für Terrassen und Balkone in die Hauptgrundfläche mit einzurechnen. Eine entsprechende Reduzierung der Grundfläche wäre unserer Sicht nicht zielführend bzw. bei einem geplanten Doppelhaus nicht realisierbar. Um den ländlichen Stil, wie er auch in der angrenzenden Bebauung (Hausnummer 15, 15 a) vorliegt und im Bebauungsplan als Ziel definiert wurde zu entsprechen, wären die Balkone und Terrassen	Neubaus von GR 180m² wurde auf Antrag des Bauwerbers auf die Festsetzungen der gegenüberliegende Doppelhausbebauung Bezug genommen. Das dortige Hauptgebäude umfasst dabei eine Grundfläche von rd. 160m², für die Terrassen verbleiben hier etwa 20 m². Für die auf Fl.Nr. 1098/39 beantragte Mehrung der GR zur Gestaltung von Balkonen und Terrassen mit Mauern etc. wird eine Überschreitungsmöglichkeit von 25% eingeräumt. Das ergibt eine Mehrung von rd. 45 m². Dies wird als ausreichend für eine im ländlichen Stil gehaltene Bauweise erachtet. Terrassen an drei Gebäudeseiten sind hier aufgrund der vorhandenen Topografie an der Westfassade nicht möglich. Umlaufende Balkone sind in der Umgebung nicht vorhanden und werden in der gewünschten Breite auch nicht für erforderlich gehalten.
--	--	--

3.2	assen aus unserer Sicht erstrebenswert. Wir würden uns wünschen, dass im Bebauungsplan eine Möglichkeit geschaffen wird, die ländlich wirkenden Terrassen und Balkone umzusetzen. Überschreitung der Grundfläche Grundsätzlich sind die 100% Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrt, Wege, Carports und Stellplätze ausreichend, aber doch sehr knapp bemessen. Durch den großzügig geplanten Zufahrtsbereich mit Carports/Stellplätzen und den erforderlichen Stauflächen zur Straße hin ergibt sich schon hier eine Fläche, die das fast völlig ausschöpft. Die Zuwege zu den Haushälften und geplante Gartenhäuschen für Gartenutensilien, Fahrräder und Mülltonnen sowie evtl. notwendige Unterstellmöglichkeit für die Luftwärmepumpe überschreiten den möglichen Wert. Daher bitten wir um eine Festlegung, die für genannte Planungen noch genügend Spielraum gewährt. In diesem Zusammenhang möchten wir noch einen weiteren Punkt anmerken: Wir möchten das Projekt möglichst nachhaltig auslegen und energieeffizient bauen. In diesem Zuge haben wir ein Außenmauerwerk mit einer Stärke von 41,5 cm geplant. Ist es denkbar, dass man dies in der festgesetzten Grundfläche berücksichtigt bzw. positiv mit einrechnet? So könnte man z.B. festlegen, dass die Grundfläche bis zu einer Mauerstärke von 36,5 cm voll angerechnet werden muss	Zu 3.2 Die festgesetzten 100 % Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen und Nebengebäude nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben 180 m². Die Stellplätze und Carports können näher an die Straßenfläche verschoben werden, um den Zufahrtsbereich zu verringern und ein Übermaß an befestigten Flächen zu verhindern. Wege unter 1,5 m Breite und die private Verkehrsfläche werden nicht mitgerechnet. Insofern sind die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten ausreichend. Eine Grundflächenmehrung für stärkeres Mauerwerk wird nicht festgesetzt, da die Bruttogeschoßflächen für ausreichend erachtet werden.
-------------------	---	--

4.2	und alles, was darüber hinausgeht, nicht zur festgesetzten Hauptgrundfläche zu zählen ist. Baugrenze Aufgrund des vorliegenden Geländeverlaufs sehen wir die Platzierung des Gebäudes direkt an Nord-West-Ecke der Baugrenze. Für diese Planung wäre es notwendig, wenn eine Überschreitung der Baugrenze auch für Lichtschächte und Eingangsüberdachungen erlaubt werden kann. Zusätzlich sehen wir die Einschränkung der möglichen Überschreitung auf 1/3 der Fassadenlänge kritisch. Ein effektiv nutzbarer Balkon auf der Westseite wird so nicht möglich. Ein Verschieben nach Osten innerhalb der Baugrenze sehen wir zum einen wegen dem vorliegenden Geländeverlauf und zum anderen wegen der benötigten Fläche im Osten für Zufahrt, Carports, Stellplätze usw. als nicht sinnvoll an.	Zu 4.2 Die Baugrenzen lassen ausreichend Spielraum für unterschiedliche Platzierung des geplanten Baukörpers. Eine Lage an der Nordostgrenze des Bauraumes ist nicht zwingend und wird im Gegenteil für nicht optimal gehalten.. Eine geringfügige Verschiebung nach Osten hätte eine bessere Einbindung in das Gelände zur Folge und lässt noch genug Platz für Carport und Stellplätze. Die Anregung wird insofern berücksichtigt als der Bauraum nach Osten um 1 m erweitert wird (Bauraum neu 13 m x 20 m) und Überschreitungen der Baugrenze um 1,0 m an der Westfassade für Balkone, an der Ostfassade für Terrassen und um 1 m an der Nordfassade für Vordächer und Lichtschächte zugelassen werden. Damit und mit der Bauraumvergrößerung wird der Gestaltungsspielraum für untergeordnete Bauteile erweitert. Eine hangseitige Terrasse an der Westseite wird wegen der dafür erforderlichen Abgrabungen nicht befürwortet.
4.1	Bei einer möglichen Überschreitung der Baugrenze sollte man unserer Meinung nach die Terrassen auch berücksichtigen. Stellplätze und Garagen Für diesen Punkt haben wir aktuell 2 Varianten im Kopf, sind uns momentan aber noch nicht sicher, welche Variante die sinnvollere ist. Vielleicht gibt es eine Möglichkeit, Baufenster und Festsetzungen so festzulegen, dass beide Varianten möglich sind. Variante 1 (blau mit einem Carport und einem Stellplatz je DHH): Carport mit Stellplatz, aber getrennt. So wäre eine Trennung der beiden Wohneinheiten konsequent und völlig unabhängig möglich und auch sichtlich für jedermann auszuführen. Variante 2 (orange/grün mit zwei Carports und zwei Stellplätzen): Wir sehen bei einer „kompakten“ Anordnung eine effektive und sinnvolle Nutzung des Bereichs. Aufgrund der geforderten Straßenabstände und Grundflächen sehen wir Carports als gute Alternative zu Garagen. So könnte man am Stauraum zur Straße sparen. Zusätzlich würden wir ein Carport mit begrüntem Flachdach vorschlagen. Das fügt sich in	Zu 4.1 Da der Bauwerber die Stellplätze teilweise in Carports unterbringen möchte, um näher an die Straße heranrücken zu können und deren endgültige Lage noch nicht feststeht, wird eine Zone für Garagen, Carports und offene Stellplätze von 7,5 m Tiefe entlang der Straße festgesetzt. Dadurch verbleiben vor den Stellplätzen 2,5 m als Kurzhaltezone. Für Garagen, die einen Stauraum von 5 m zur Straßenfläche einhalten müssen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit nach Westen von 3,0 m eingeräumt. Unter Punkt A. 7.1 wird die Festsetzung entsprechend geändert.

8.2	das vorhandene Gelände gut ein und könnte bei der geplanten Lage gleichzeitig als Stützwand für die Terrasse dienen. Diese beiden Varianten ermöglichen es, die bestehende Garage mit Zu- und Ausfahrt des Nachbargebäudes Nr. 15 a nicht negativ einzuschränken. Eine Zufahrt bleibt weiterhin ohne großes Rangieren möglich und ein bestehender Baum kann erhalten werden. (siehe im Bezug auf diesen Punkt auch noch Anmerkung zu Punkt 2 HINWEISE) Beide Varianten lassen außerdem den Verlauf der Straße besser erahnen und behalten den offenen Stil einer aufgelockerten traditionell gestalteten Bebauung bei. Ebenso bieten sie einen wünschenswerten Einblick in die Hanglage und erhalten somit den bereits offenen Übergang von Privatgrundstück zur Straßenfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm sind zulässig. Leider sehen wir beim vorhandenen Gelände, dies einhalten zu können.	
	Selbst die Toleranz von 30 cm in der Festlegung des FFB EG kann den vorliegenden Höhenunterschied nicht ausgleichen. Die Planung eines Doppelhauses macht es noch wichtiger, dass das Gebäude dreiseitig eine Möglichkeit für eine Terrasse bietet und im Norden dann die Hauszugänge. Dadurch wird ein Aufschütten und Abtragen des Geländes unumgänglich. Mit dieser Darstellung kommt auch der Hinweis, dass Stützmauern, so wie sie der B-Plan-Entwurf vorsieht, vermutlich nicht ausreichend sein werden. Terrassen und Zugänge zum Haus werden ein Abfangen des bestehenden Geländes erforderlich machen, um es dann im größtmöglichen Bereich unverändert zu belassen und entsprechend angleichen zu können. Die jeweiligen Grenzabstände bieten genügend Spielraum für einen naturnahen und an das bestehende Gelände angepassten neuen Geländeverlauf.	Zu 8.2 Die Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen wurden wie allgemein ortsüblich gefordert auf 0,5 m begrenzt und ist hier städtebauliches Planungsziel um die Geländeänderungen zu begrenzen. Das langgestreckte Gebäude wurde wie gewünscht senkrecht in den nach Westen ansteigenden Hang situiert. Dadurch ergeben sich, aufgrund der vorhandenen Topografie, planerische Zwänge, die es vom Architekten zu lösen gilt. Die Einbettung in das hängige Gelände kann es erforderlich machen, dass der bergseitige Erdgeschoss-Fußboden teilweise geringfügig unter dem Geländeniveau zu liegen kommt. Grundsätzlich lassen die Geometrie und Größe des Baufensters genügend gestalterischen Spielraum, um das Bauvorhaben entsprechend sinnvoll zu platzieren. Durch die neu festgesetzte Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe A. 7.1) ist nun eine Verlängerung des Baufensters nach Osten möglich und wird in der Planzeichnung geändert. Um die an der Ostfassade angeordnete Terrasse besser nutzen zu können, wird in Verlängerung des Bauraumes bis zu der Fläche für Garagen, Carports und Stellplätzen die zulässige Aufschüttungshöhe ausnahmsweise auf 0,8 m erhöht. Die sich daraus ergebende etwas höhere Böschung wird durch die Stellplätze, bzw. die Rückwand der gewünschten Carports kaschiert oder verdeckt.

2.	HINWEISE: Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Durch das Umplanen der Carports und Stellplätze wird sich die vorgeschlagene Grundstücksgrenze gerade im östlichen Bereich unweigerlich verändern und an die spätere tatsächliche Ausführung anpassen. Da es sich um eine „vorgeschlagene“ Grundstücksteilung handelt, gehen wir davon aus, dass wir das intern noch entsprechend anpassen können und dann notariell festlegen. Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir Sie, die Grundstücksgrenze im Plan entsprechend unserem Entwurf anzupassen. Wir sind gerade dabei einen Entwurf für „unsere Vorstellungen“ zu erstellen. Natürlich ist dieser nicht ausgearbeitet und auch nicht als festgelegte Grundlage zu sehen, aber man kann erkennen, worauf es uns momentan ankommt bzw. wo wir noch Handlungsbedarf sehen. Wir senden Ihnen den aktuellen Stand der Planung gerne mit, damit Sie zumindest grundlegende Überlegungen und die Grundzüge unserer Vorstellungen erkennen können. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen als Grundlage für weitere Planungen hinzuziehen würden. Weiterhin wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns in die weiteren Schritte miteinbeziehen würden. Dann könnten die nächsten Planungen bereits vor einer öffentlichen Auslegung intern abgesprochen und mit unseren Vorstellungen und Wünschen anhand des aktuellen Entwurfs abgeglichen werden.	Terrassen an drei Seiten des Gebäudes werden insb. unter dem Aspekt der dafür notwendigen starken Eingriffe in das Gelände nicht befürwortet und werden für ein Doppelhaus als nicht erforderlich erachtet. Zu 2. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend und nur ein Hinweis, wie das Grundstück für ein Doppelhaus geteilt werden könnte. Die private Verkehrsfläche wird als gemeinschaftliches Eigentum (Eigentümerweg) aus dem Bauland ausgesondert. Die umfangreichen Anregungen und Bedenken dieser Auslegung, einschließlich der aktuellen Planung des Bauwerbers, werden abgewogen und entsprechend der Beschlussfassung in die Planfassung der 2. Auslegung eingearbeitet. Eine weitere interne Abstimmung wird nicht für erforderlich gehalten und soll vor der nächsten Auslegung nicht mehr erfolgen.
----	---	---

Stand 14.10.21

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Alte Traubinger Straße Süd, Garatshausen“ i.d.F. vom 02.11.2021 (=Tag der Sitzung) mit Begründung i.d.F. vom 02.11.2021 (=Tag der Sitzung) sowie Umweltbericht vom 11.10.2021 unter Einarbeitung der o.a. beschlussmäßigen Änderungen und Ergänzungen.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Hinweis:

Die bekannten relevanten Umweltinformationen (Umweltbericht) sind ebenfalls öffentlich mit auszulegen !

Anwesend: 7

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"; Änderungs-/Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ vor. Der neue Eigentümer des Anwesens Thurn-und-Taxis-Straße 23 hat am 19.04.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus gestellt. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 04.05.2021 zu diesem Antrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mit Schreiben vom 13.07.2021 hat das LRA Starnberg das Vorhaben abgelehnt. Bei der Prüfung wurden Differenzen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem tatsächlich bereits erbauten Bestandsgebäude in Bezug auf Tiefgarage, Abgrabungen, Tiefgeschosse, Definition des „Belvedere“ sowie der festgesetzten Bäume festgestellt. Das Vorhaben war somit nicht genehmigungsfähig.

Das Landratsamt Starnberg hat deshalb empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 49 zu ändern, um diese Unstimmigkeiten und Fehler zu beheben. Die Änderung soll sich nur auf das Vorhaben Thurn-und-Taxis-Straße 23, Fl.Nr. 236/2 beziehen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ für die Fl.Nr. 236/2. Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

angewandt. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Ein Planungsbüro ist mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	0

**TOP 6 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 730 und 730/6
in Wieling**

Sachverhalt:

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 730 und 730/6 am nördlichen Ortsrand von Wieling vor. Die Grundstücke sind durch die Wielinger Straße vom Ort abgeschnitten und grenzen im Westen an die B2.

Mit der Dorferweiterung soll Wohnraum für Einheimische, Neubürger und für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt geschaffen werden. Belegungsrechte für die Gemeinde, Miet- und Kaufpreisbindungen und/oder ein Einheimischen Modell gewährleisten die Umsetzung.

Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bereits im Jahr 2013 wurde ein Antrag für die Errichtung von Personalappartements und Ferienwohnungen auf den Grundstücken gestellt. Der Gemeinderat hat den Antrag nicht befürwortet, da die Grundstücke im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet liegen. Auch der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat sich am 16.02.2016 mit den Grundstücken befasst und beschlossen eine Bauleitplanung für die Grundstücke nicht in Aussicht zu stellen.

Eine Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 730 und 730/6 wird aufgrund des Landschaftsschutzgebietes weiterhin kritisch gesehen. Von den Gemeinderäten wird angeregt, langfristig die Entwicklungsmöglichkeiten von Wieling zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert die Aufstellung eines Bebauungsplans für die im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 730 und 730/6.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Moorweg 4, Fl.Nr. 434/2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 434/2 befindet sich am Ortsrand von Feldafing. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet), Wald- und Grünfläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Biotop kartiert. Der Bauantrag wird vorerst nach § 34 BauGB beurteilt. Ob sich Gebäudeteile im Außenbereich befinden muss durch das Landratsamt Starnberg abschließend geklärt werden.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Gebäudegrundfläche von 169 m², zwei Vollgeschossen und Flachdach zu errichten.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 das gemeindlich Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück verweigert, da sich durch die Freistellung des Untergeschosses die talseitige Wandhöhe von 8,35 m nicht in die Umgebung einfügt. Zudem lag das Bauvorhaben laut Landratsamt Starnberg im Außenbereich.

Um nicht mehr im Außenbereich zu liegen, wurden das Einfamilienhaus nun deutlich weiter Richtung Südosten positioniert und übersteigt den aktuellen Bestand nur noch geringfügig. Der Grundriss bleibt unverändert, nur die Doppelgarage mit den Abmessungen 6,50 m x 5,80 m wurde gedreht, um nicht direkt vom Moorweg in die Garage zu fahren. Durch die neue Positionierung liegt das Gebäude nicht mehr am Hang und das Untergeschoss ist nicht mehr freigestellt, wodurch die Wandhöhe auf 6,50 m reduziert wird.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Gebäudegrundflächen der umliegenden Häuser betragen 96,61 m² - 293,14 m². Bei dem Nachbargrundstück Moorweg 5/5a beträgt die Wandhöhe bis zu 6,31 m. Trotz der geringfügigen Abweichung von 20 cm bei der Wandhöhe, fügt sich aus Sicht der Verwaltung das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Die Erschließung ist durch Dienstbarkeiten gesichert.

Beschluss:

Der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses;
Koempelstraße 27, Fl.Nr. 417/1**

Sachverhalt:

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

Der Antragsteller, plant den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Dreispänners mit einer Gebäudegrundfläche von 205,20 m², 2 Vollgeschossen und Satteldach. Die Wandhöhe beträgt 6,40 m und die Firsthöhe 8,50 m. An der Nord- und Südseite ist der Einbau von untergeordneten Dachgauben vorgesehen.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. In der näheren Umgebung befinden sich bereits mehrere Reihenhäusern. Das südlich angrenzende Grundstück Am Jägerberg 32 – 38 hat eine Grundfläche von 322 m², eine Wandhöhe von 6,10 m und eine Firsthöhe von 8,45.

Trotz der geringfügigen Abweichung von 30 cm bei der Wandhöhe, fügt sich aus Sicht der Verwaltung das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

GR Utech bittet darum, die Fassade aufzulockern.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben Koempelstraße 27.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 2

befindet sich ein Einfamilienhaus, das im Untergeschoss zur Südost- und Südwestseite freigestellt ist.

Der Antragsteller plant, die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses durch die Errichtung eines Laternengeschosses. Durch die Aufstockung entsteht ein Raum mit 30,71 m². Die Firsthöhe wird an der Nordwestseite (Friedensweg) von 5 m auf 6,38 m erhöht und an der Südostseite von 7,65 m auf 9,03 m. Die neuen Wandhöhen liegen zwischen 5,43 m (Nordwestseite) und 7,93 m (Südostseite).

Im Jahr 2016 wurde bereits ein Bauantrag zur Aufstockung des Wohnhauses Friedensweg 8 mit einer Wandhöhe von bis zu 8,16 m und einer Firsthöhe von 9,69 m genehmigt. Die Baugenehmigung vom 29.07.2016 wurde jedoch nicht verlängert und ist nicht mehr gültig.

Die Umgebungsbebauung an der Pöckinger Straße besteht aus Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem freigestellten Untergeschoss zur Ostseite hin. Die Wandhöhe liegt zwischen 6,37 m und 9,45 m und die Firsthöhe zwischen 9,21 m und 10,70 m.

GRin Dr. Kaufmann-Jirsa wird aufgrund Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Wohnhauses Friedensweg 8.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

TOP 11 Bauvoranfrage; Konzeptänderung zur Baugenehmigung; Wielinger Str. 23, Fl.Nrn. 533 und 531/1

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen.

TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass Beschwerden wegen der unübersichtlichen Einmündung von der Himmelsleiter in die Thurn-und-Taxis-Straße eingegangen sind. Im Zuge der Sanierung der Thurn-und-Taxis-Straße soll nun eine kleine Ausbuchtung mit schrägem Bordstein und Barke gebaut werden.

GRin Bergfeld erzählt, dass beim Kolloquium zum Wettbewerb "Wohnen im Klinikgelände" eine Landschaftsarchitektin empfohlen hat, eine Baumschutzverordnung zu erlassen, da der größte Schaden an den Bäumen beim Abbruch entsteht und sich auf dem Klinikgelände ein schützenwerter Baumbestand befindet. GRin Härtl und GRin Bergfeld werden den Sachverhalt prüfen.

Frau Schmid lobt die Besichtigung des Wasserhochbehälters und regt an eine regelmäßige Besichtigungen alle 1 - 2 Jahre durchzuführen.
Zudem sind auch Gespräche mit dem Abwasserverband und AWISTA wünschenswert. BGM Sontheim bittet darum, sich an den Vorsitzenden des Abwasserverbandes zu wenden.

Frau Schmid merkt an, dass die Besichtigung der Brauerei noch aussteht.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister