



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.12.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 20:26 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Maier, Anton

ab TOP 2

Melichar, Peter

Schremser, Matthias

2. Bürgermeister

Utech, Boris

ab TOP 2

Schmid, Imke

Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.11.2022
2. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Abwägung der Stellungnahmen aus der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und ggf. Billigungsbeschluss
3. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Sondergebiet Bildungszentrum und Eichgraben"
5. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Bahnhofstraße / Starzenbachwiese"
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Garatshausen Ort" für das Grundstück Am Anger 3, Fl.Nr. 1098/24
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Maschinenhalle; Fl.Nr. 203
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Kfz-Lauben; Rothwiesstraße 6, Fl.Nr. 439/18
9. Antrag auf Vorbescheid; Sicherung der Bebaubarkeit nach Parzellierung des Grundstücks Fl.Nr. 124; Possenhofener Straße 6
10. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports; Firnhaberstraße 10, Fl.Nr. 234/65
11. Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Wiederholung der Auslegung vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking
12. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.11.2022

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 08.11.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht..

Abst.Ergebn.: **7** **für**
 0 **gegen den Beschluss**

TOP 2 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83 "Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-"; Abwägung der Stellungnahmen aus der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und ggf. Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.09.2022 mit Frist zum 17.10.2022 insgesamt 31 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 13.09.2022 bis zum 17.10.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (2) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde-
- (3) Regionaler Planungsverband
- (4) Bayernwerk AG
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Deutsche Post
- (7) GFW Starnberg
- (8) Vermessungsamt Starnberg
- (9) Vodafone Kabel Deutschland
- (10) Telefonica O2

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Regierung von Oberbayern
- (2) Staatliches Bauamt Weilheim
- (3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- (4) Gemeinde Pöcking

- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Wasserversorgung gKU
- (7) Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg
- (8) Deutsche Telekom Technik

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

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (3) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz
- (4) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, Wasserrecht
- (5) Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle (KBI)
- (6) BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- (7) AWISTA Starnberg KU
- (8) Abwasserverband Starnberger See
- (9) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (11) Energienetze Bayern (ESB)
- (12) DB Immobilien
- (13) Polizeiinspektion Starnberg

Von 1 Privaten wurden Anregungen vorgebracht, dies ist:

Adam Delius als Investor und Planbegünstigter

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 24.10.2022, Az. 41-94-2-78

1.	<p>Für die Abgrenzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen A 2.1 und 2.2 ist nach der Planzeichenverordnung die sog. Perlschnurlinie nach Ziffer 15.14 der Anlage zur PlanZV zu verwenden.</p> <p>Zudem soll die in der Planzeichenverordnung verwendete Perlschnurlinie auch das Maß der baulichen Nutzung regeln (z.B. Wand- und Firsthöhe), so dass dieses Planzeichen unter den Festsetzungen zu erläutern ist.</p>	<p>Zu 1. Nach telefonischer Rücksprache mit dem LRA Sta wird der Anregung durch stärkere Hervorhebung der Farbgebung Rechnung getragen; eine Perlschnurlinie ist nicht erforderlich.</p> <p>Da die in den Architektenplänen dargestellten Wandhöhen und Dachformen und dargestellte neue Gelände als Festsetzungen gelten, kann das Planzeichen Perlschnurlinie entfallen und wird in Planzeichnung u. Satzung entfernt.</p>
2.	<p>Die Festsetzung A 2.2 ist widersprüchlich. Welche Vergnügungsstätten dienen denn nicht der Geselligkeit?</p>	<p>Zu 2. Der Punkt 2.2 wird zur Verdeutlichung wie folgt geändert: <i>„Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.“</i></p>
3.	<p>In der Festsetzung A 2.3 ist der Begriff „<i>publikumsbezogene</i>“ rechtlich zu unbestimmt und damit unzulässig. Für die Rechtssicherheit dieser Festsetzung sollte noch der klärende Zusatz: <i>„Zulässig sind nur ...“</i> für das Obergeschoss des Baudenkmals und für das Erdgeschoss von Haus 2 B ergänzt werden.</p>	<p>Zu 3. Der Punkt 2.3 wird zur Verdeutlichung wie folgt geändert: <i>„Baudenkmal „Grüne Galerie“: Erdgeschoss und Obergeschosse: zulässig sind nur gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen, freie Berufe Haus 2B: Erdgeschoss: zulässig sind nur gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen, freie Berufe“</i></p>

<p>4.</p>	<p>Hinsichtlich der Festsetzung A 5 über eine geringere Abstandsfläche ist eine Vermaßung der Baugrenzen und Baulinien notwendig, weil bei dem Maßstab des Bebauungsplanes die Strichstärke der Baulinien oder Baugrenzen kein auf Zentimeter genaues Maß gewährleistet.</p> <p>Die letzten beiden Sätze sind zu streichen.</p> <p>Zudem muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing (§ 1 AF Satzung) herausgenommen werden.</p>	<p>Zu 4. Die Baulinien werden vermasst, die Baugrenzen der „Grünen Galerie“ werden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Wandhöhen und Dachformen der beigefügten Schnitte und Ansichten der Hochbauplanung gelten als Grundlage der Festsetzungen zur Dachgestaltung und Wandhöhenberechnung (in Abstimmung mit dem Kreisbauamt Bespr. 05.09.2022).</p> <p>Die zulässige hohe bauliche Ausnutzung der Bauflächen, die Berücksichtigung des Denkmals der „Grünen Galerie“ und die steile Hanglage erfordern, ähnlich wie auch beim südlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 39, kaum zu erfüllende Abstandsflächen. Damit im Konflikt stehen die städtebaulich gewünschte Verdichtung und Belebung der Bahnhofstraße. Nach Bewertung und Abwägung wird dem ortsplanerischen Ziel der Stärkung des zentralen Bereiches und der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gegeben. Daher gelten bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen die sich ergebenden Wandhöhen als zulässig. Die vergleichsweise entsprechend der BayBO im Anhang dargestellten Abstandsflächen werden eingehalten. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auch auf den Nachbargrundstücken gewährleistet.</p> <p>Die Festsetzung Punkt A 5 wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bay BO neu gefasst: <i>„Bei Einhaltung der festgesetzten Baulinien , Baugrenzen und Wandhöhen entsprechend der beigefügten Ansichten und Schnitte der Projektplanung sind die sich ergebenden Abstandsflächen zulässig. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing kommt nicht zur Anwendung.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Gemeinde wird ihre Abstandsflächensatzung zu gegebener Zeit anpassen.</p>
<p>5.</p>	<p>Im letzten Satz der Festsetzung A 6.1 ist die Bezeichnung des Baudenkmals in „Grüne Galerie“ anzupassen.</p>	<p>Zu 5. Aufgrund der vom Landratsamt gewünschten Festsetzung von Höhen und Dachformen anhand der verbindlichen Darstellungen aus der beigehefteten Hochbauplanung kann Punkt 6.1 vollständig entfallen.</p>
<p>6.</p>	<p>Für die zulassenden Ausnahmen in der Festsetzung A 6.4 „... <i>aus technischen oder gestalterischen Gründen...</i>“ sind Beispiele zu nennen und in der Begründung auszuführen, da die Begriffe andernfalls zu unbestimmt und daher unzulässig sind. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.</p>	<p>Zu 6. Punkt 6.4 wird zur Verdeutlichung wie folgt geändert: <i>„Ausnahmen für mit der Eindeckung kombinierte Solardachdeckungen sind zulässig.“</i></p>
<p>7.</p>	<p>Die Festsetzung A 7.4 ist in Verbindung mit dem zweiten Halbsatz unzulässig, da eine Nach unserer Einschätzung könnte der Halbsatz gestrichen und in der Begründung dargestellt werden, dass die Lage des Fußweges mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit keinen Grundzug der Planung darstellt, so dass ggf. hiervon eine Befreiung erteilt werden könnte, wenn der Fußweg anders geplant werden sollte.</p> <p>Dasselbe gilt für die Festsetzungen A 8.2 und 8.3.</p>	<p>Zu 7. Da die Fußwegverbindung aufgrund neuer Erkenntnisse nicht in diesem Bebauungsplanverfahren geplant werden kann, kann das Planzeichen A.7.4 vollständig entfallen.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Wegs wird in A.9.4 geregelt. (vgl. Abwägung zu A.9.4 gem. Unteren Naturschutzbehörde).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der zweite Halbsatz der Punkt A 8.2 und 8.3 wird jeweils gestrichen; dass die genaue Lage keinen Grundzug der Planung darstellt, wird in der Begründung erläutert.</p>

8.	In der Festsetzung A 9.3 dritter Satz, <i>ist „... gem. A:6 aus dem ...“</i> nicht nachvollziehbar.	Zu 8. Der Punkt A 9.3 dritter Satz wird angepasst: <i>„sind entsprechende Bäume gem. Punkt C.16 aus dem natürlichen Aufwuchs zu entwickeln oder nachzupflanzen.“</i>
9.	Die Festsetzung A 9.8 wird kritisch betrachtet, da sich die zu erhaltenden Bäume teilweise innerhalb der Bauräume befinden. Derzeit lässt der Bebauungsplan nicht erkennen, ob im Zweifelsfall der Bauraum oder der Baumschutz Vorrang haben soll. Dies verstößt gegen das Konfliktlösungsgebot. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.	Zu 9. Punkt 9.8 Satz 2 wird folgendermaßen ergänzt.: <i>„Für die Errichtung des Baukörpers sind im Westen fachgerecht ausgeführte Rückschnitte bei den an der Böschung zum Starzenbach stehenden Bäumen und Wurzeln erforderlich und zulässig.“</i> Punkt A 9.7. wird entsprechend folgendermaßen ergänzt: <i>„Bei Überschreitung von Baugrenzen durch den Kronenbereich zu pflanzender Laubbäume hat der durch Baugrenzen gebildete Bauraum Vorrang, Fachgerecht durchgeführte Rückschnitte der Kronen sind zulässig.“</i> Damit ist klargestellt, dass die Gebäude im Bauraum errichtet werden dürfen und dieser Belang Vorrang hat.
10.	Der verwendete Begriff „geeignete“ in der Festsetzung A 9.9 ist rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig.	Zu 10. Festsetzung A.9.9 erhält zur Präzisierung folgende Fassung: <i>„Außenbeleuchtung ist nur mit voll eingekofferten, insektendichten Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Lampen dürfen nur in einem Winkel > 20° unter der Horizontalen abstrahlen, so dass Kugelleuchten und Bodenstrahler unzulässig sind.“</i>
11.	In der Begründung auf Seite 11 kann der Satz <i>„Zweit- und Ferienwohnungen sollen möglichst ausgeschlossen werden“</i> gestrichen werden, da dies rechtlich zu unbestimmt ist. Dasselbe betrifft auf Seite 13, 6. Absatz, die Bezeichnung <i>„... farbige Anstriche ...“</i> .	Zu 11. Beide Sätze werden gestrichen. Zu 12. Da die Vordächer im üblichen geringfügigen Ausmaß geplant sind, zählen sie nicht zur GR. Das Wort „Vordächer“ wird gestrichen.
12.	Zu A 3.2: Vordächer in geringfügigen Ausmaß zählen wie auch Dachvorsprünge im entsprechenden Ausmaß nicht zur GR. Sind in A 3.2 jegliche Vordächer gemeint oder nur solche die „GR-pflichtig“ sind ?	Zu 13. Es handelt sich um ein derzeit ungeteiltes Grundstück. Um die Sonderüberschreitungen die insb. der Verkehrserschließung dienen, bei einer möglichen Teilung zuordnen zu können, wird die Festsetzung der Sonderüberschreitung anders formuliert.
13.	Die Festsetzung A.3 bezieht sich auf die GR 220 und GR 650. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Sonder-Überschreitung bezogen auf unterschiedliche Situationen mit dem gleichen Wert begründet werden kann.	<i>„Die zulässige Grundfläche des Denkmals der „Grünen Galerie“ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 180 m² überschritten werden. Die zulässige Grundfläche des Neubaus Haus 1 A,B und 2 A,B darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 550 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,8 für Unterbauungen durch Keller und Tiefgaragen mit ihrer Zufahrt sind zulässig. Bei Teilungen des Grundstücks sind die unter diesem Punkt A.3.3 genannten Grundflächen so zu teilen, dass die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und dem PKW-Lift als Gemeinschaftstiefgarage und die Erschließung der rückwärtigen Baukörper gewährleistet ist.“</i>
14.	Wie verhält es sich mit den sonstigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO? Sollen zusätzlich die 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten? Jedenfalls ist	Zu 14. Um unvorhersehbare geologischen Schwierigkeiten oder bei Teilungen auftretende Zwänge abzufedern, werden weitere Überschreitungen zugelassen.

	<p>ohne die Auseinandersetzung mit den hier dargestellten GR-bezogenen Räumen die vorliegende Festsetzung der GR unzulässig.</p> <p>Sofern der Grundrissplan unter A 3.4 gelistet würde, könnte auf A 3.1 bis A 3.3, A 4.3, A 4.1, evtl. A 4.2 und sofern der Freiflächengestaltungsplan ebenfalls unter A 3.4 gelistet würde, hiernach auf A 7., A 9.3 bis A 9.13 verzichtet werden.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden STP sollte als absolute Zahl festgesetzt werden, um auf aufwändige Flächenberechnungen verzichten zu können.</p>	<p><i>„Eine weitere Überschreitung im Einzelfall bei wesentlicher Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 3 zulässig.“</i></p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg an den betreffenden Festsetzungen festgehalten.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Es werden 34 Stellplätze festgesetzt, davon 32 in einer Tiefgarage. Da die dargestellten Parkplätze im Straßenraum gemäß Bedenken der Polizeiinspektion Starnberg möglicherweise ein Sichthindernis der Tiefgaragenausfahrt bilden, soll die Anzahl und Lage im Detail der Straßenplanung später angepasst werden. Die Zuordnung zu Fl. Nr. 88/2 soll daher im Punkt A 8.3 entfallen.</p>
15.	<p>Wieso wird A 6. festgesetzt (diese Inhalte sind schon über A 3.4 angeordnet)?</p>	<p>Zu 15. Die Punkte A 6.1, 6.2 und 6.5 sollen entfallen. Eingefügt wird in der Grünordnung betr. die Flachdächer der Verbindungsbauten:</p>
16.	<p>Die möglichen Abstandsflächenverkürzungen müssen benannt werden (an welchen Stellen unterschreiten die Abstandsflächen das übliche Maß) und begründet werden. Wir raten ab H=0,1 auszuweisen. Falls dies aus städtebaulichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) oder gestalterischen Gründen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) geboten ist, sollten hier absolute Maße mit der entsprechenden Begründung verwendet werden. Auch diese Thematik könnte durch eine entsprechende Kennzeichnung im Grundrissplan im Sinne von Punkt 13 dieser Stellungnahme einfach gelöst werden.</p>	<p><i>„9.14 Flachdachflächen sind dauerhaft mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Substrat extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Spielplatz- und Terrassenflächen.“</i></p> <p>zu 16. Siehe oben Punkt 4 dieses Schreibens.</p>

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 24.10.2022

	<p>Grundsätzlich: Die intensive Neubebauung des baumbewachsenen Hanges führt zu deutlichen Verlusten in der Grünausstattung im zentralen Ortsbereich. Der Gehölzbestand entlang des Starzenbachs soll nach den Festlegungen jedoch erhalten bleiben. Diese ökologisch wertvolle Zone muss als Rückzugsort für viele Tierarten betrachtet werden. Daher ist das relativ nahe Heranrücken der Bebauung als kritisch anzusehen. Die Gehölzkulisse entlang des Starzenbachs wird sich aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Belichtungssituation in den Wohngebäuden deutlich verändern. Der gewünschte Baumerhalt wird daher zumindest teilweise in Frage gestellt. Das sieht man</p>	<p>Die Gemeinde sieht die Problematik. Einerseits wird seitens der Denkmalschutzbehörden eine Bebauung der südlich dem Baudenkmal „Grünen Galerie“ zugeordneten Gartenfläche eine Bebauung ausgeschlossen, andererseits ist Baurecht gem. § 34 BauGB unstrittig vorhanden. Aus diesem Grund erscheint nach Prüfung und Abwägung verschiedener Varianten die vorgesehene Situierung der Baukörper als ein sinnvoller Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen an das Grundstück.</p> <p>Die Gehölzkulisse ist gerade angesichts der Verhältnisse auf dem südlich liegenden Grundstück zur Erhaltung festgesetzt. Mit den Vorgaben zur Nachpflanzung wird diese selbst im Falle eines Abgangs einzelner Gehölze grundsätzlich erhalten.</p>
--	--	---

auch an der mangelhaften Einbindung der Gebäude auf dem vergleichbaren südlichen Grundstück 88/3, Gemarkung Feldafing. Die geplante Fußwegeverbindung entlang des Bachs, so wichtig sie auch für die Naherholung wäre, kann aus fachlicher Sicht so nicht erlaubt werden, da sie erheblich in das naturnahe Bachbett und in den Böschungsbereich eingreifen würde. Diese Bereiche müssen fachlich als pauschal geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG angesehen werden. Ein Wegeverlauf kann nur oberhalb der Hangböschung realisiert werden, was aber ein Abrücken der Gebäude von der Hangböschung zur Folge haben müsste. Hier muss sich die Gemeinde entscheiden, was ihr wichtiger wäre.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden zusätzlich folgende Anregungen geltend gemacht:

Einzelfestsetzungen:

Zu 9.3: Die private Grünfläche „Uferböschung“ erstreckt sich auf den ostseitigen Uferbereich. Der nördliche Teilbereich ist mit Festsetzungen zum Baumerhalt (siehe auch 9.8) versehen, der südliche Teilbereich hat diese Festsetzung nicht. Durch Windbruch sind bereits Veränderungen im Baumbestand eingetreten. Im Bereich der Uferböschungen sollen mind. 20 Bäume erhalten bleiben. Das umfasst ungefähr den zur Erhaltung festgelegten Baumbestand. Aber da auch die südliche Uferböschung flächig bepflanzt sein sollte, reicht die Stückzahl insgesamt nicht aus. Zudem ist der Bezug zur Pflanzliste fehlerhaft. Es muss C.16 heißen. Auch sollte eine Vorgabe im Böschungsbereich getroffen werden zum Verhältnis Großbäume zu Kleinbäumen. Ggf. sind auch im Böschungsbereich Festsetzungen mit Planzeichen nach 9.7 sinnvoll. Der Passus zur Fußwegeverbindung ist zu entfernen.

Zu 9.4: Die Fußwegeverbindung auf der



Die geplante Fußwegverbindung ist als langfristige Option vonseiten der Gemeinde angedacht. Diese ließe sich im Bestand jedoch tatsächlich nur mit einem Verbau des noch naturbelassenen Ufers realisieren. Unabhängig von der Darstellung im Bebauungsplan muss für eine etwaige Realisierung des Weges ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Die Fläche für den Weg wird im Bebauungsplan zunächst als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, auf der gem. einer textlichen Festsetzung eine Wegeverbindung zulässig erklärt wird. Dann muss die Gemeinde, sollte aus derzeit nicht absehbaren Gründen eine Realisierung des Weges möglich sein, zumindest nicht mehr den Bebauungsplan ändern.

Zu 9.3: Tatsächlich ist die südliche „Verlängerung“ der Fläche westlich des Grundstücks Fl.Nr. 88/3 bei der Pflanzfestsetzung nicht mitberücksichtigt worden. Die gesamte Fläche der privaten beläuft sich auf ca. 456 m², der Südtteil nimmt dabei mit ca. 107 m² knapp ¼ der Fläche, aber mit 35 m Länge gut 2/5 der Länge ein. Damit auch hier eine sachgerechte Begründung erfolgt, wird die Festsetzung 9.3 ab Satz 2 folgendermaßen gefasst:

„Im Bereich der Uferböschung sind im Abschnitt westlich der Bauräume mind. 20 Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Sollte aufgrund von Krankheit, Windbruch etc. die Anzahl unterschritten werden, sind entsprechende Bäume gem. Punkt C. 16 aus dem natürlichen Aufwuchs zu entwickeln oder nachzupflanzen. Im Abschnitt westlich des Grundstücks Fl.Nr. 88/3 (Bahnhofstr. 30) sind 7 Laubbäume gem. C. 16 zu pflanzen. Für Pflanzungen innerhalb der Uferböschung ist abweichend von A.9.7 ein Mindest-Stammumfang von 12 cm einzuhalten.“

Die Verringerung des Mindest-Stammumfangs ist der Steilheit des Hanges geschuldet. Dort ist die Pflanzung eines größeren Baumes mit entsprechend größeren Ballen nicht darstellbar.

<p>privaten Grünfläche „Park“ kann nur in Aussicht gestellt werden, soweit keine Beeinträchtigungen auf die Biotopeigenschaften des und der naturnahen Böschungen erfolgen. Hierzu fehlen Aussagen im Plan und in der Begründung. Auch die saP deckt diesen Bereich nicht ab.</p> <p>Zu 9.8: Wir bitten um Ergänzung: „Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und mit einem fachgerechten Wurzelschutzvorhang zu versehen.“</p> <p>Zu 9.9: Der Passus mit dem „Winkel größer 20°“ ist nicht verständlich. Wir bitten um Konkretisierung.</p> <p>Zu 9.11: Wir bitten zur Erläuterung der Pflanzzeit in Klammern aufzunehmen: Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst).</p> <p>Zu 9.13: Wir bitten um Ergänzung, dass in den privaten Grünflächen Stützmauern nicht zulässig sind.</p> <p>Hinweise: Zu 15: Das Vogelschlagrisiko ist zu minimieren. Gerade im Bereich von Biotopen und in der Nähe von Bäumen ist das Risiko erhöht. Daher ist der Passus „Zusammenhängende Glasflächen >1,5 m² sind mit Vogelschutzglas auszustatten.“ als Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Besser wäre jedoch eine weitere Konkretisierung: „Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche >1,5 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</p>	<p>Zu 9.4: Der Fußweg im Südteil der großen Böschung ist keinesfalls darstellbar und auch nicht Gegenstand der Planung. Der Fußweg von Norden her müsste bereits am Nordeck des Grundstücks Fl.Nr. 88 den Bach überqueren. Dort wäre eine Herstellung unter Umständen denkbar, wobei auch hier ein erheblicher Eingriff in die naturnahen Bachufer und einige Gehölze entstehen würde. Die Darstellung der Fußwegverbindung entfällt. Satz 4 der Ziff. A.9.4 wird folgendermaßen gefasst: <i>„Für eine derartige Fußwegverbindung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.“</i></p> <p>Zu 9.8: Satz 2 wird folgendermaßen einschließlich um den von der unteren Naturschutzbehörde angeregten Passus ergänzt gefasst: <i>„Für die Errichtung des Baukörpers sind im Westen fachgerecht ausgeführte Rückschnitte bei den an der Böschung zum Starzenbach stehenden Bäumen und Wurzeln erforderlich und zulässig. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und mit einem fachgerechten Wurzelschutzvorhang zu versehen.“</i></p> <p>Zu 9.9: vgl. zu 10. Kreisbauamt. Lampen müssen demnach mit mind 20° nach unten strahlen, ausgehend von 0° für die Horizontale.</p> <p>Zu 9.11: Als Klammerbemerkung wird <i>„(Frühjahr oder Herbst)“</i> redaktionell ergänzt.</p> <p>Zu 9.13. Auf dem Baugrundstück werden aufgrund der großen Höhenunterschiede durchaus einzelne seitliche Stützmauern benötigt werden, da hier zum Teil auch Treppen vorgesehen werden müssen. Festsetzung Ziff. A.9.13 wird daher folgendermaßen gefasst: <i>„Im Bereich der Flächen gem. A.9.3 und A.9.4 sind Stützmauern unzulässig.“</i></p> <p>zu 15: Wird geändert; es wird folgende Festsetzung unter Punkt A 9.15 aufgenommen: <i>„Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig. Glasflächen > 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info).“</i></p>
--	---

**3. Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Schreiben v.
17.10.2022**

<p>Das Plangebiet befindet sich an der Bahnhofstraße, die mittlerweile von einer Staatsstraße in eine Gemeindestraße umgewidmet wurde. Laut Begründung liegen keine Verkehrsdaten vor, die Gemeinde schätzt, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte an Werktagen bei unter 1.000 Kfz/24 h liegt.</p> <p>In der direkt an der Straße gelegenen grünen Galerie ist gemäß Ziffer 2.3 der Festsetzungen keine Wohnnutzung zulässig. Die der Straße nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich bereits etwas zurückgesetzt in den Obergeschossen des geplanten Hauses 2B. Bei überschlägigem Ansatz der o.g. Verkehrszahlen können hier die Orientierungswerte für MI tags und nachts sicher eingehalten werden.</p> <p>Möchte die Gemeinde konkrete Aussagen zur Lärmbelastung durch die Bahnhofstraße, so ist eine schalltechnische Untersuchung inklusive einer repräsentativen Verkehrszählung erstellen zu lassen.</p> <p>Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Planung.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

4. Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben v. 12.09.2022

<p>Wir bitten, bei den Festsetzungen unter Grünordnung Nr. 9.3 und Nr. 9.4 auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Brücken und Fußwegverbindungen am Starzenbach zu verweisen.</p> <p>Die Errichtung, wesentliche Änderung und Stilllegung baulicher Anlagen -auch wenn sie baurechtlich verfahrensfrei sind- bedürfen in einer Entfernung von 60 m von der Uferlinie des Starzenbachs der vorherigen Genehmigung des Landratsamtes Starnberg (§ 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG).</p> <p>Zwar ist die Pflicht zur Antragstellung unter den Hinweisen in Nr. 19 genannt, allerdings ist zu befürchten, dass er dort überlesen wird. Im Sinne des Sachbezugs wäre eine Nennung unter Nrn. 9.3 und 9.4 wünschenswert.</p> <p>Bezüglich Nr. 9.6 wird um Mitteilung gebeten,</p>	<p>Durch die Änderung der Ziff. 9.3 und 9.4 gem. Abwägung untere Naturschutzbehörde mit Verweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung ist die Anmerkung des WWA erfüllt. Die Fußwegverbindung und Brücke werden nur mehr in Ziff. A.9.4 benannt und dort der Verweis auf eine wasserrechtliche Genehmigung gegeben.</p> <p>Es wird unter C. 15 neu folgender Hinweis ergänzt: <i>„Das gesamte Grundstück befindet sich im 60-m-Bereich des Starzenbachs, sodass für die Errichtung, wesentliche Änderung und Stilllegung baulicher Anlagen auch im Falle einer verfahrensfreien Errichtung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Im Zuge eines Bauantragsverfahrens wird die untere Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg amtsintern beteiligt. Bei verfahrensfreier Änderung von Anlagen oder auch bei Bauantrag im Freistellungsverfahren ist bei der unteren Wasserbehörde ein eigenständiger Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.“</i></p>
---	---

	<p>was gemeint ist mit: „die Uferlinie kann sich verändern“. Wird hier auf die natürliche Erosion Bezug genommen ?</p>	<p>Zu 9.6.: der Satzteil nach dem Strichpunkt wird folgendermaßen ergänzt: „die Uferlinie kann sich <i>durch natürliche Vorgänge wie Erosion oder Sedimentation</i> verändern.“</p>
	<p>Bei Nr. 9.8 fehlt im zweiten Satz ein Wort zwischen „stehenden“ und „erforderlich“. Bei den Hinweisen ist unter Nr. 17 der letzte Satz abgeschnitten.</p>	<p>Satz 2 der Ziff. A.9.8 wurde gem. Abwägung untere Naturschutzbehörde neu gefasst, das fehlende Wort ist somit ergänzt. Das betreffende Satzfragment unter C.17.wird gestrichen.</p>

5. Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle (KBI), Schreiben v. 21.10.2022

	<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Erschließung</u></p> <p>Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u></p> <p>Bei Gebäuden können die dort i.d.R. zu erwartenden Personenzahlen noch mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden, sofern ausreichende Anleitemöglichkeiten vorhanden sind.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

6. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben v. 13.10.2022

	<p><u>Einwendungen:</u></p> <p>Durch die schwierige topografische Lage mit einem Höhenunterschied von ca. 11 – 12 Metern von der Bahnhofstraße bis zum Talgrund des Starzenbachs handelt es sich um ein sehr anspruchsvolles Bauvorhaben mit großem Bauvolumen und beengten Verhältnissen. Der Baumschutz ist zwar im Plan festgesetzt, es sollten aber bei Zuwiderhandlung und Beschädigung Konventionalstrafen festgesetzt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollten die grünordnerischen Maßnahmen auf ihre vollständige Ausführung überprüft werden (Baum- und Strauchpflanzungen, Wandbegrünung, Dachbegrünung).</p> <p><u>Zu ergänzen ist:</u></p> <p>Im Plan ist die Umgrenzung der TG nicht vollständig und fehlt auf der Westseite Richtung Tal.</p> <p>In der Satzung fehlt das Planzeichen „D“ (=Denkmal) für die Grüne Villa.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Festsetzung von Konventionalstrafen ist gem. Rechtsauffassung des Landratsamts in einem Bebauungsplan, der Festsetzungen nur auf der Grundlage des § 9 BauGB treffen darf, nicht zulässig. Allerdings wird eine entsprechende Vereinbarung in einen, noch auszuarbeitenden, städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen obliegt der Baukontrolle, die am Landratsamt Starnberg angesiedelt ist.</p> <p>Kenntnisnahme: Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Westen bildet die Baugrenze des Hauptgebäudes die Grenze der Tiefgarage. Eine Weitergehende Bebauung ist gem. Ziff. 8.1 ausgeschlossen. Das Planzeichen „D“ ist bereits unter B Nachrichtliche Übernahmen Punkt 2. erläutert.</p>
--	--	---

--	--	--

7. AWISTA Starnberg KU, Schreiben v. 14.10.2022

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

8. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 17.10.2022

1.	<p>Veranlassung Anlass der Planung ist der Antrag des Grundeigentümers einen Bebauungsplan aufzustellen, da der vorausgegangene Bauantrag vom Gemeinderat der Gemeinde Feldafing zwar grundsätzlich als verträglich beurteilt wurde, aber insbesondere die Abstandsflächenproblematik des Vorhabens zu klären war.</p>	<p>zu 1. – 3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die gekennzeichneten Passagen an entsprechender Stelle unter die Hinweise in der Satzung aufgenommen.</p> <p>zu 3. Abwasser/ 3.1 Schmutzwasser: Unter Punkt C 17. wird ergänzend eingefügt: <i>„Die Ableitung von häuslichem Abwasser in die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See ist zulässig; spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.“</i></p>
2.	<p>Geltungsbereich Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgesetzt und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 88, 88/2, 292 und eine Teilfläche der Bahnhofstraße der Gemeinde Feldafing.</p>	
3.	<p>Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p>	
3.1	<p>Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße -Grüne Villa- geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p>	
	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p>	

<p>Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück 88 einen Schmutzwasserkanal, an den das Flurstück angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Weiterführend über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p><u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist unter der Voraussetzung der Leitungsrechte und unter Umständen der Genehmigung zur Unterquerung des Starzenbaches (Grundbucheintrag) schmutzwassertechnisch gegeben.</u></p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert 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.</p>	<p>Die <u>Begründung</u> wird wie folgt ergänzt: <i>„Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist unter der Voraussetzung der Leitungsrechte und unter Umständen der Genehmigung zur Unterquerung des Starzenbaches (Grundbucheintrag) schmutzwassertechnisch gegeben.“</i></p> <p>Die <u>Hinweise</u> werden unter Punkt C 19. ‚Schmutzwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung‘ wie folgt ergänzt: <i>„Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten. Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben 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.“</i></p>
<p>3.2 Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband unterhält im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans keinen Niederschlagswasserkanal, an den das Flurstück Nr. 88/2 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll -entsprechend Darstellung in der Begründung- in den Starzenbach, Gewässer III. Ordnung, eingeleitet werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Inwieweit hier erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet bzw. versickert werden kann und darf oder ob wasserrechtliche</p>	<p>zu 3.2. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell</p>

	<p>Erlaubnisse einzuholen sind, ist eigenverantwortlich durch den Eigentümer und / oder den Bauherren zu klären und auszuführen. Da es sich beim Starzenbach offenkundig um ein Gewässer III. Ordnung handelt ist vermutlich eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p> <p>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 Sicht des Abwasserverbandes <u>nicht</u> gesichert.</p> <p><u>Der Abwasserverband weist ausdrücklich darauf hin, dass an der Grenze zu Flurstück 88/3 ein Niederschlagswasserkanal ausschließlich für die Straßenentwässerung liegt (Abfahrt Tiefgarage).</u></p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p>	<p>zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch den Abwasserverband erfolgen kann.</p> <p>Die Hinweise werden unter Punkt C 19. wie folgt ergänzt: <i>„Der Abwasserverband weist ausdrücklich darauf hin, dass an der Grenze zu Flurstück 88/3 ein Niederschlagswasserkanal ausschließlich für die Straßenentwässerung liegt (Abfahrt Tiefgarage).“</i> S. oben Punkt 3.1 des Schreibens.</p>
<p>4.</p>	<p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/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</p>	<p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch den Abwasserverband erfolgen kann.</p> <p>zu 4. Die Hinweise werden unter Punkt C 17. und 19. aufgenommen und bei bereits vorhandenen ähnlichen Formulierungen zum Thema betreffende Passagen gestrichen. <i>„Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/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</i></p>

<p>5.</p>	<p>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.</p> <p>Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des AV Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstücks bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann.</p>	<p><i>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.“</i></p> <p>zu 5.</p> <p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch den Abwasserverband erfolgen kann.</p>
<p>6.</p>	<p>Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich.</p> <p>Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten.</p>	<p>zu 6. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Punkt C 19. folgende Passage ergänzt:</p> <p><i>„Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig 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.“</i></p>

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 04.10.2022

<p>1.</p>	<p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.</p> <p>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 Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risiko-Managements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</p>	<p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgen kann.</p> <p>zu 1. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Passagen unter die Hinweise aufgenommen; sie decken sich an etlichen Stellen mit den Anregungen und Hinweisen des Abwasserverbandes und werden ggf. zusammengefasst.</p>
<p>1.1 1.1.1</p>	<p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Allgemeines Das Plangebiet grenzt an den Starzenbach, ein Gewässer III. Ordnung, für deren Unterhalt i.d.R. die Gemeinde zuständig ist. Ferner ist der Starzenbach in der „Verordnung über die ,Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“ aufgeführt.</p> <p>Zur Unterhaltung und Entwicklung von Gewässern wird von unserer Seite regelmäßig ein Uferstreifen von mind. 5 m empfohlen, der von entgegenstehender Bebauung oder Lagerung frei zu halten ist. Eine Prüfung und ggf. dinglichen Sicherung hierzu, obliegt dem Unterhaltungspflichtigen.</p> <p>Auch Ideen zur Strukturverbesserung des Gewässers, wie Offenlegungen und</p>	<p>Zu 1.1.1 Gemäß Ziff. A.93 und A.9.4 sind bauliche Anlagen mit Ausnahme eines Fußwegs unzulässig, so dass der Uferstreifen frei bleibt. Dieser ist im Übrigen auf der Ostseite aufgrund der steilen Uferböschung kaum begehbar. Gem. Abwägung zur Unteren Naturschutzbehörde soll die Fläche westlich des Bachs eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage werden.</p> <p>Die 60m Linie wird in der Planzeichnung eingezeichnet</p>

<p>1.1.2</p> <p>1.2</p>	<p>Aufweitungen könnten ggf. durch den Grünordnungsplan aufgegriffen werden. Überschwemmungsgebiete sind in unseren Karten nicht verzeichnet. Die geplanten Begrünungen in Gewässernähe werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>Der Starzenbach ist ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im 60m-Bereich dieses Gewässers. Die Wasserrechtsbehörde hat mit ihrem Schreiben darauf bereits hingewiesen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Für das Bauvorhaben maßgebliche Grund- bzw. Bemessungswasserstände können dem „Bericht zur Geotechnischen Untersuchung“ des IB NICKOL & PARTNER AG entnommen werden.</p> <p>Demnach wurde bis 18 m unter Ansatzpunkt (kurz AP) kein (zusammenhängendes) Grundwasser erschlossen. Jedoch wurde Schichtenwasser bei ca. 9,8 m u. AP angetroffen. Aufgrund der bindigen Böden ist jedoch (in den verfüllten Baugruben) mit drückendem Wasser zu rechnen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“</p>	<p>und unter Punkt B Nachrichtliche Übernahmen ergänzt.</p> <p><i>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Starzenbach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“</i></p> <p>Die <u>Festsetzungen</u> werden wie vorgeschlagen unter Punkt A 10. Punkt 6. ergänzt:</p> <p><i>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“</i></p>
<p>1.3</p> <p>1.3.1</p>	<p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine konkreten Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem</p>	<p>Zu 1.3. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Bereich vor. Allerdings ist mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen, welche i.d.R. getrennt ausgehoben und entsorgt werden sollten (Schadstoffverschleppung, Vermischung, Entsorgungskosten). Weitere Erkundigungen sind bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„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).“</p>	<p>Die <u>Hinweise</u> werden unter Punkt C 24. wie vorgeschlagen ergänzt:</p> <p><i>„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).“</i></p>
<p>1.4</p>	<p>Wasserversorgung</p> <p>Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die WV Feldafing Pöcking gKU mit ihren drei Wassergewinnungsanlagen (WGA) Garatshausen, Aschering und Wielinger Becken.</p> <p>Die Quelle Gratshausen soll mangels Schützbarkeit aufgegeben und durch die beiden vor rund 10 Jahren neu errichteten Brunnen 1 und 2 Garatshausen ersetzt werden. Diese Brunnen sind bis heute nicht angeschlossen, die Quelle wird weiterhin mehr oder weniger geduldet genutzt.</p> <p>Die WGA Wielinger Becken muss mangels Schützbarkeit des Grundwasservorkommens aufgegeben werden, weshalb derzeit die Suche nach neuen Brunnenstandorten bei Aschering läuft. Brunnen 4 Wieling ist derzeit noch als Reservebrunnen in Betrieb.</p> <p>Die Entnahmemenge betrug im Jahre 2019 mit 175.000 m³ (Br. 1 Aschering, 315.000 m³ genehmigt) + 163.000 m³ (Br. 2 Aschering, 158.000 m³ genehmigt) + 61.000 m³ (Br. 4 Wieling [Reserve], 100.000 m³ genehmigt) + 269.000 m³ (Garatshausenerquelle, 441.000 m³ genehmigt) insgesamt 668.000 m³/a.</p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.</p>	<p>zu 1.4. Wasserversorgung:</p> <p>Die Hinweise werden unter Punkt C 22. wie folgt ergänzt, siehe unten:</p> <p><i>„Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.“</i></p>
<p>1.5</p>	<p>Abwasserentsorgung</p>	

<p>1.5.1</p>	<p>Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Beim Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist zwingend Kontakt mit dem Abwasserverband Starnberger See aufzunehmen sowie dessen gültige Satzung zu beachten. Die ausreichende hydraulische sowie frachttechnische Mehrbelastung der Kläranlage Starnberg ist mit dem Verband abzustimmen und durch diesen bestätigen zu lassen.</p>	<p>zu 1.5.1 Abwasserentsorgung; Hinweise werden unter Punkt C 17. ergänzt, der bisherige Text wird ersetzt: <u>Häusliches Schmutzwasser:</u> <i>„Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Beim Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist zwingend Kontakt mit dem Abwasserverband Starnberger See aufzunehmen sowie dessen gültige Satzung zu beachten. Die ausreichende hydraulische sowie frachttechnische Mehrbelastung der Kläranlage Starnberg ist mit dem Verband abzustimmen und durch diesen bestätigen zu lassen.“</i></p>
<p>1.5.2</p>	<p>Niederschlagswasser</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Eine detailliertere frühzeitige Planung erscheint hier besonders wichtig, da dem Platz bzw. die Anordnung entsprechender Anlagen durch die starke Überbauung enge Grenzen gesetzt sind.</p> <p>Wir möchten bezüglich der entsprechenden Passage im vorliegenden Begründungsentwurf darauf hinweisen, dass geeignetes Substrat für Mulden-Rigolen-Systeme nicht zwangsläufig auf dem Baugrundstück angetroffen werden muss. Alternativ bieten sich beispielsweise Retentionszisternen an.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p><i>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind</i></p>	<p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgen kann.</p> <p>Eine Versickerung ist gemäß Bericht zur geotechnischen Untersuchung (Nickol & Partner, Nr. 12252-02 v. 19.03.2021) S. 9 sowie der ergänzenden Stellungnahme per E-Mail vom 22.06.2021 <u>nicht</u> möglich. Aus diesem Grund wird in der Begründung bereits auf die mögliche Ableitung des Niederschlagswassers in den Starzenbach und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen.</p> <p>Dem Vorschlag zur Änderung der Planzeichnung wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

	<p>(entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>Gesammeltes Wasser aus der Tiefgarage ist zu verdunsten bzw. dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Starzenbach oder eine Versickerung ist nicht zulässig.</p>	<p>Die <u>Festsetzungen</u> werden unter A Punkt 10. 7. ‚Wasserwirtschaft, wie vorgeschlagen ergänzt:</p> <p>„Gesammeltes Wasser aus der Tiefgarage ist zu verdunsten bzw. dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Starzenbach oder eine Versickerung ist nicht zulässig.“</p>
<p>2.</p>	<p>Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <p>Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserentsorgung</p>	<p>Der Bauherr wird aufgefordert bis zur nächsten Auslegung eine aussagekräftige Entwässerungsplanung vorzulegen, auf deren speziell zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Notwasserweg und Überflutungsschutz erarbeiteten Ergebnissen die Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamtsamt erfolgen kann.</p>

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben v. 21.09.2022

	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das Anwesen Bahnhofstraße 24, das als Denkmal gemäß Art. 1 DSchG wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist:</p> <p>„Landhaus, dann Konditorei und Kaffee Humpl, heute Buchheim Museum, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, 1875, um 1910 Anbau von verglaster Eckloggia, Wintergarten, Lauben und Vorzeichen, Umbau 1922 von Johann Steidele und Kaffeehausumbau 1936 von Engelbert Knittl; mit Einfriedung um 1910, teilweise erneuert.“</p> <p>Wesentlich für das Verständnis und das historische Erscheinungsbild des Landhauses (bzw. Villa) ist die enge Verbindung mit dem umgebenden Garten. Das enge Zusammenwirken von Landhaus-Gebäude</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der aus verschiedenen möglichen Varianten gewählte städtebauliche Entwurf berücksichtigt weitestgehend den Denkmalschutz der gelisteten Villa „Grüne Galerie“ mit Einfriedung. Die Gliederung und Höhenentwicklung der Baukörper nimmt, nicht zuletzt auch mit der gewählten Dachform, die Maßstäblichkeit des</p>
--	---	--

	<p>und umgebendem Garten ist das entscheidendste Merkmal des historischen Landhaus-Anwesens wie auch aller anderen Villen. Die Öffnung des Landhauses in den Garten über verglaste Veranden und einen direkten Treppenzugang machen die enge Verbindung von Landhaus-Gebäude und Garten besonders anschaulich. Vor diesem Hintergrund hat das Landesamt für Denkmalpflege in allen Besprechungsterminen die Planung insbesondere hinsichtlich des Hauses 2 B kritisch gesehen.</p>	<p>Baudenkmales auf.</p> <p>Die als Baulücke mit Baurecht nach § 34 BauGB anzusprechende Fläche auf dem straßennahen Plateau neben der Villa konnte durch Rückversetzen der Neubauten fast vollständig freigehalten werden.</p> <p>Die Neubauten wurden in den schwierig zu bebauenden Hang verschoben und die Lage im Detail mehrmals mit dem Denkmalamt diskutiert und angepasst, wenn auch dem Wunsch nach Erhalt der Aussicht aus den Fenstern der „Grünen Galerie“ und die vollständige Freistellung nach Westen nicht vollumfänglich entsprochen werden konnte. Auch der gewünschte vollständige Erhalt der Gartenfläche konnte nicht realisiert werden. Hier waren die Erschließung der Neubauten und die von der Gemeinde Feldafing angestrebte Neugestaltung der Bahnhofstraße mit Straßenbäumen, Haltebuchten und Bushaltestelle nicht anders zu lösen.</p>
	<p>Das Haus 2 B rückt dicht an die obere Gartenfläche des Denkmals heran und entwertet den offenen Gartencharakter mit seiner breiten, quasi platzwandbildenden Giebelfront weitgehend. Ferner wird der historische Garten mit der Abgrabung der geplanten Tiefgarage inklusive der Beseitigung des gesamten alten Gehölzes vollständig zerstört, die verbleibende Freifläche vor dem Landhaus wäre nach Durchführung der Baumaßnahmen nichts anderes mehr als ein begrüntes Parkdeck. Insoweit müssen gegen die Planung in den dargelegten Punkten denkmalpflegerische Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>In allen Ortsbesprechungen wurde zudem ausdrücklich darauf verwiesen, dass die historische Einfriedung des Gartens in Form einer aufwendig gestalteten Metallkonstruktion mit Zwischenpfosten denkmalgeschützter Bestandteil des Anwesens darstellt. Die Erhaltung dieser historischen Einfriedung wurde immer und expressis verbis betont. Die vorliegende Planung sieht nun die Beseitigung der <u>historischen</u> Einfriedung vor. Die Zweitverwendung von historischen Bestandteilen der Einfriedung an einem anderen Standort bedeutet aus denkmalfachlicher Sicht den Totalverlust der denkmalgeschützten Anlage. Der Beseitigung und dem Neuaufbau der historischen denkmalgeschützten Einfriedung an neuem Standort kann daher unter keinen Umständen denkmalfachlich zugestimmt werden.</p>	<p>Die Verbindung der Villa zu dem nach Süden vorgelagerten Garten bleibt trotz einer verkehrsbedingten Reduzierung von rd. 2,5 m Breite bestehen; die Terrasse vor der später angebaute Veranda liegt immer noch an einer – gemessen an den örtlichen Verhältnissen der Nachbarschaft - großen Wiesenfläche.</p> <p>Zu ihrem Erhalt wurde der Stellplatzbedarf in einer mehrstöckigen Tiefgarage untergebracht, die Überdeckung beträgt mehr als 2 m, sodass der Charakter eines Parkdecks sicher vermieden wird.</p> <p>Es hat sich nach Entfernung der Hecke herausgestellt, dass die Zaunelemente in der Substanz durchgerostet sind, bzw. teilweise unfachmännisch erneuert wurden.</p> <p>Sie sollen nicht beseitigt und ganz woanders, sondern nach der erforderlichen Verschiebung der Grundstücksgrenze um rd. 2,5 in ihrer alten Formensprache wiedererrichtet bzw. erneuert werden.</p> <p>Die erforderliche Verschiebung der Einfriedung ergibt sich aus den bereits oben genannten gemeindlichen Zielen der Neugestaltung der Haltestelle und Aufwertung der Bahnhofstraße, der Erschließungsnotwendigkeit der Neubauten und eines Feuerwehrganges.</p>

	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn der Belang der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die diversen Umnutzungen mit An- und Umbauten des Gebäudes und der Freiflächen im letzten Jahrhundert zeigen, dass es jeder Zeit vorbehalten blieb, auch ein Baudenkmal den jeweiligen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen. Der Planungsbegünstigte hat sich im intensiven Austausch mit dem Denkmalschutz um einen Kompromiss bemüht. Im Sinne einer angemessenen Nutzbarkeit der historischen „Grünen Galerie“, und der damit im Zusammenhang zu sehenden Ausnutzung des für die Ortsmitteentwicklung wichtigen Baulandes, werden nach Wichtung und Abwägung der Belange die maßvollen Änderungen der privaten Grünfläche und der Einfriedung trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes zugelassen. Das Baudenkmal selbst soll in seiner Form und seinem Erscheinungsbild erhalten werden.</p> <p>Bodendenkmäler bzw. Archive des Bodens sind bisher nicht bekannt und auch nicht zu erwarten: Die Zurückstellung einer diesbezüglichen fachliche Aussage des Denkmalamtes lässt ebenfalls auf das Fehlen relevanter Anhaltspunkte schließen. Es bleibt bei den allgemeinen Hinweisen zum Denkmalschutz unter Punkt C 26.</p>
--	--	---

11. Energienetze Bayern (ESB), Schreiben v. 12.09.2022

	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen, bitte beachten sie aber die bestehenden Erdgasleitungen der ENB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

12. DB Immobilien, Schreiben v. 13.09.2022

	<p>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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der sehr großen Entfernung zu den Bahnanlagen ist die Wahrscheinlichkeit von Immissionen eher gering einzuschätzen. Folgender Satz wird unter Punkt C 23. in die Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„Die Deutschen Bahnbetriebe 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</i></p>
--	--	--

	<p>bzw. vorzunehmen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p><i>der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“</i></p> <p>Der ehemalige Text unter Punkt C 23 wird dafür gestrichen.</p>
--	--	---

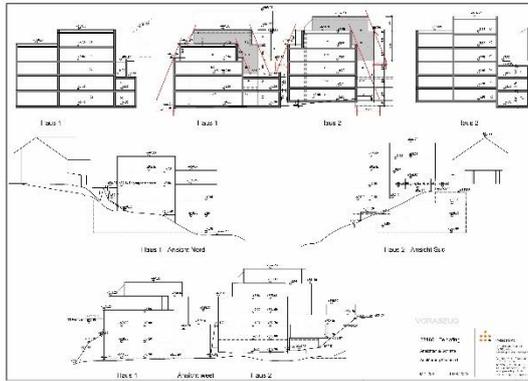
13. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben v. 10.09.2022

	<p>Der Plan wurde von der Polizei in Augenschein genommen. Grundsätzlich gibt es keine Einwände. Es ist aber hier die Tiefgaragenausfahrt zu überprüfen. Sofern an der Stelle tatsächlich zwei Kurzzeitparkplätze mit Baumbestand errichtet werden sollen, wäre eine Ausfahrt nicht so einfach. Die Sicht nach links ist durch die abgestellten Fahrzeuge mit Bäumen erschwert. Das sollte auf jeden Fall nochmals vor Baubeginn überprüft werden.</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen; eine ähnliche Situation mit TG Zufahrt/ Längsparker/Bauminsel besteht bereits auf Flurst. Nr. 88/3. Die Gestaltung der Bahnhofstraße soll sich entsprechend nach Norden fortsetzen.</p>
--	--	--

1. Adam Delius (DEVO) als Investor und Planungsbegünstigter, Schreiben v. 12.10.2022

<p>Anliegen und Begründung Flachdach:</p> <p>Wir haben während der Planungszeit das Thema Flachdach eingebracht, da es aus unserer Sicht, aus mehreren Gründen sinnvoll ist. Bei einer Betrachtung der entstehenden Gebäude und deren Höhenentwicklung von der Bahnhofstraße aus, sind Flachdächer gestalterisch zurückhaltender als Satteldächer. Die gewählten Baukörper sind nicht wuchtig, wie das Nachbargebäude, würde aber eine auslaufende Abrundung aus städteplanerischer Sicht ergeben. Oder wenn man es umdreht, könnte man auch sagen, es war schon immer so gewollt, dass man aufgelockert in die massivere Bebauung übergeht. Es korrespondiert mit der Bebauung auf der Ostseite der Bahnhofstraße (Haus Nr. 15 und 15 a) mit Flachdächern. Somit kann man zurecht sagen, das Bild wird „rund“. Ferner würde das gerade der denkmalgeschützten „Grüne Villa“ gerecht, da hier kein ähnlicher Baukörper in Konkurrenz</p>		<p><u>Zu Anliegen und Begründung Flachdach:</u></p> <p>Die Anregungen und Bedenken werden zu Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen: Es ist Planungsziel der Gemeinde Feldafing Flachdächer auf Wohngebäuden zum Schutz des Ortsbildes im Bereich des Ortskerns auszuschließen. Das zitierte, dem Areal der ‚Grünen Galerie‘ gegenüberliegende Flachdachgebäude aus dem letzten Jahrhundert wird nicht als beispielhaft für die Ortsmittengestaltung betrachtet und stellt keinen wünschenswerten Bezugsfall dar. Eine Kubatur, selbst mit zurückgesetzten Flachdächern über dem letzten Geschoss, anstelle eines Abschlusses mit Giebeldächern würden außerdem als Silhouette eine weitaus größere Baumasse ergeben und ist daher unerwünscht. Das Erscheinungsbild mit zusätzlich aufgeständerten Solarelementen direkt neben der „Grünen Galerie“ wäre ein gestalterischer Fremdkörper und würde die räumlich erdrückende Wirkung noch verstärken.</p> <p>Daher soll aus städtebaulicher Sicht eine Neubebauung mit Giebeldächern in leicht versetzter Anordnung – wie bisher vom Investor vorgeschlagen – weiterverfolgt</p>
---	--	---

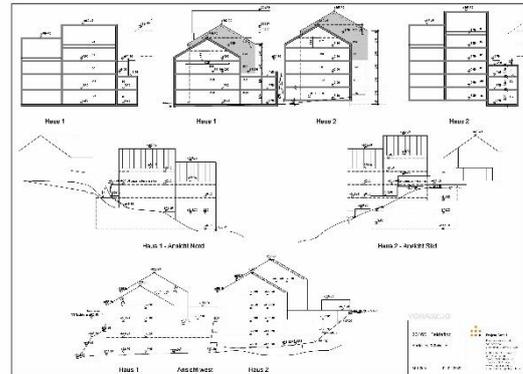
tritt und sie ihre Wirkung voll entfalten kann.



Unsere Gebäude sollen und werden einen höchstmöglichen Beitrag, von neu errichteten Gebäuden, zum Thema Klimaschutz erbringen. Neben den bauphysikalischen Eigenschaften, die sich nach den heutigen Gegebenheiten richten und soweit möglich, vorausschauend. Dazu gehören Wärmepumpen und selbstverständlich die Gewinnung von Strom über eine Photovoltaikanlage und deren Speicherung. Ziel ist es, mit selbst produziertem Strom die technischen Anlagen zu betreiben sowie Strom für den Akku der Elektrofahrräder zu produzieren. Wir haben die Photovoltaikanlage für unsere Baukörper sowohl bei Satteldächern und Flachdächern geprüft. Wegen der Ausrichtung und der möglichen Anzahl von Modulen, hat ein Flachdach in unserem Fall eine **127 Prozent** höhere Stromgewinnung. Der ermittelte Bedarf an Strom kann nur über ein Flachdach realisiert werden. Die Fläche bei Satteldächern, bei unseren Baukörpern und deren Ausrichtung, reicht nicht aus um den täglichen Grundbedarf zu decken.

Aus den genannten Gründen bitte ich Sie die Flachdächer nochmals zu diskutieren. Die Argumente sind sachlich und korrekt vorgetragen und offen gesagt, ein Verzicht auf eine mögliche Stromversorgung ist unverantwortlich. Das städtebauliche Bild ist

werden; siehe Vergleich untenstehend:



zu Photovoltaikanlage und Gebäudekubatur:

Generell wird die vom Investor zitierte Ausrüstung der Neubauten mit nachhaltiger, klimaschonender Gebäudetechnik und die Nutzung der erneuerbaren Energiequellen begrüßt.

Die bisher geplanten Satteldächer können durch ihre Ausrichtung und den Grad der Dachneigung mit PV Anlagen ausgerüstet werden; der Ausnutzungsgrad mag dabei nicht ein absolutes Maximum erreichen, wird aber dennoch einen wertvollen Beitrag zum vor-Ort-Stromerwerb aus Solarer Energie leisten. In einer Güterabwägung ist an dieser Stelle im Ortskern die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Nachbarschaft des Baudenkmals priorisiert zu berücksichtigen.

	perfekt.															
3.3	<p>Für den Fall, dass die weitere Planung mit Satteldächern verfolgt werden sollte, bitten wir Dachgauben in die Satzung und den B-Plan aufnehmen zu lassen. Dabei könnte die Begrenzung der BayBO Art. 6 von bis 4 m² festgesetzt werden. Die weiteren Regelungen (1/3 der Fassade, max. 5 m je Gebäude) sollten ausgenommen sein. Zwerchgiebel oder Wiederkehr wären zwar, wie oben schon erwähnt besser, weil sie stehende raumhohe Fenster zulassen. Sie kommen bei der „Grünen Villa“ und dem Gebäude Haus Nr. 13 vor. Allerdings würde mit einer solchen Gestaltung eine Konkurrenzsituation zur Grünen Villa entstehen, die ostseitig einen solchen Zwerchgiebel hat.</p> <p>Im steilen Grundstück ist die Anleitung zur Rettung der Bewohner im Brandfalle schwierig. Mit der Feuerwehr und dem Sachverständigen für Brandschutz wurden die Anleiterpunkte zu den einzelnen Wohnungen bereits in vollen Umfang und Detail abgestimmt. Das Konzept erfordert zwingend eine Anleitung auf den Traufseiten der Gebäude. Gauben und ein geringer Dachüberstand ermöglichen dies und vermeidet unschöne Rettungsausgänge (Balkone) auf oder am Dach.</p> <p>Ergebnis Prüfung Entwurf B-Plan</p> <p>Satzung zu Punkt:</p> <p>Festgesetzt ist den Neubauteil eine GR von 90 m² für Terrassen, Balkone, Vordächer, Keller- und Außentreppen. Diese Fläche ist nicht ausreichend. Den B-Planern waren in Summe 120 m² gemäß Entwurf genannt worden. Dies entspricht der aktuellen Hochbauplanung. Bei der Festsetzung sollte bitte noch ein Puffer in Prozent festgesetzt werden.</p> <p>Die Überschreitung der GR in unterbauten Flächen ist im B-Plan mit 330 m² angegeben. Für die Umsetzung der Planung sind tatsächlich 380 m² erforderlich. Bei der</p>	<p><u>Zu Dachgauben und Personenrettung:</u> Dachaufbauten wie Gauben wirken auf den kleinteiligen Dachflächen der geplanten Neubauten zu unruhig und heterogen und sind auf Dächern unter 32 Grad gestalterisch unbefriedigend und daher unerwünscht.</p> <p>Zum Austritt aus dem Dach und zur Personenrettung stehen marktübliche Dachflächenfenster zur Verfügung, die einen Austritt im Rettungsfall gewährleisten; Festsetzung 6.1 wird geändert:</p> <p><i>„Dachflächenfenster, auch als Ausstieg für die Personenrettung, sind bis zu einer Breite von 1,0 m auf max. 1/3 der darunter befindlichen Fassadenlänge zulässig.“</i></p> <p>zu 3.3: Die von den Objektplanern des Investors mit Datum vom 23.03.22 mitgeteilten Flächen waren:</p> <table border="0"> <tr> <td>Terrassen und Balkone Neubau</td> <td>72 m²</td> </tr> <tr> <td>Terrasse Bestand</td> <td>38 m²</td> </tr> <tr> <td>Vordächer Neubau</td> <td>11 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>120 m²</td> </tr> </table> <p>und wurden bei den Festsetzungen wie folgt berücksichtigt:</p> <table border="0"> <tr> <td>T / B / Vordächer Planung</td> <td>90 m²</td> </tr> <tr> <td>T / B / Vordächer Bestand Villa</td> <td>40 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe B-Plan</td> <td>130 m²</td> </tr> </table> <p>Eine Unterschreitung der mitgeteilten Flächen ist nicht zu erkennen. Punkt A 3.3 soll entsprechend den Anregungen des LRA (Schreiben Punkt 13) geändert werden. Die Werte werden übernommen, ein Puffer wurde vorgesehen.</p>	Terrassen und Balkone Neubau	72 m ²	Terrasse Bestand	38 m ²	Vordächer Neubau	11 m ²	Summe	120 m ²	T / B / Vordächer Planung	90 m ²	T / B / Vordächer Bestand Villa	40 m ²	Summe B-Plan	130 m ²
Terrassen und Balkone Neubau	72 m ²															
Terrasse Bestand	38 m ²															
Vordächer Neubau	11 m ²															
Summe	120 m ²															
T / B / Vordächer Planung	90 m ²															
T / B / Vordächer Bestand Villa	40 m ²															
Summe B-Plan	130 m ²															

<p>6.1</p>	<p>Angabe ist bitte ein ‚Puffer nach oben in Prozent anzugeben. Die zweite Angabe von 160 m² ist Auskömmlich.</p> <p>Festgesetzt ist ein Dachüberstand von 80 cm. Dies entspricht nicht den derzeitigen Gestaltungsideen für Neubauten. Der Dachüberstand sollte wie beim südlichen Nachbarn reduziert werden. In Bezug auf das Denkmal „Grüne Villa“ wäre ein direkter Übergang Wand zu Dach zurückhaltend. Im B-Plan des südlichen Nachbarn ist der Dachüberstand nicht festgesetzt.</p>	<p>zu 6.1: Punkt A 6.1 der Festsetzungen kann vollständig gestrichen werden; bei den Dachüberständen soll ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, nicht zuletzt auch, um die Personenrettung aus den ausgebauten Dachgeschossen zu erleichtern.</p>
<p>6.7</p> <p>9.2</p>	<p>Die Wiederverwendung des alten Zauns ist festgesetzt. Hier hätten wir kein Problem, wenn der Zaun nicht überwiegend von der Farbe zusammengehalten würde. Unabhängig davon sagt bei einer Begehung der Denkmalschutz, dass der Zaun unter Denkmal kommt oder steht. Der Zaun wurde aber in einer Zeit gefertigt, das ihn nicht als Denkmal auszeichnet. Wenn ein Zaun Schutzgasschweißnähte hat wie unserer, dann fällt das nicht unter Denkmal. Da es eine gegenwärtige Technik ist. Unter Denkmal fallen Zäune die mit sogenannten Stabelektroden gefertigt/geschweißt wurden. Wir mussten den Zaun an einer Stelle öffnen und da wurde gesehen, dass dieser extrem von innen durchgerostet ist. Der Zaun ist im Haus gelagert und jederzeit zu besichtigen um den Zustand selbst beurteilen zu können. Der bisherige Zaun könnte aber nachgebaut werden. Lasertechnik macht es möglich. Im B-Plan sollte daher aufgenommen werden, dass ein Zaun mit denkmalwürdiger Gestaltung anzubringen ist.</p> <p>Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind zu begrünen. Hier wäre eine klare Formulierung hilfreich, ob sich das auf gesamte Gebäudeseiten (wie z.B. Giebel) oder auf einzelne oder auf einzelne Teilflächen bezieht.</p>	<p>zu 6.7: Die bisherigen Festsetzungen erlauben die erforderliche Flexibilität der Wiederverwendung bzw. Erneuerung der Zaunelement. Ergänzt wird: <i>„in der vorhandenen Formensprache“</i>; die Festsetzung lautet dann wie folgt:</p> <p><i>„Entlang der Bahnhofstraße sind die denkmalgeschützten historischen Einfriedungselemente zu erhalten bzw. nach Verschiebung der Grundstücksgrenze soweit möglich wiederzuverwenden bzw. in der vorhandenen Formensprache zu ergänzen. Ein gestalterisch angepasstes Tor für den Feuerwehruzugang ist zulässig.“</i></p> <p>zu 9.2: Die Festsetzung kann folgendermaßen gefasst werden: <i>„Fensterlose Wandflächen mit mehr als 2 m Breite im Erdgeschoß und insgesamt > 20 m² Fläche sind durch Rank- und Schlinggewächse dauerhaft zu begrünen. Nötigenfalls sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.“</i></p> <p>zu Planzeichnung:</p>

<p>Planzeichnung:</p> <p>In der Planzeichnung ist der Gehweg im B-Plan vorgesehen und im Entwurf zur Sitzung am 08.03.2022 ausgearbeitet und in vorliegender Form vorgestellt worden. Auf den ersten Blick sieht das schön aus und ist sinnvoll. Wir haben schon vor 2 Jahren besprochen, dass ich der Gemeinde den Grund schenke oder zu dem Preis verkaufe, den eine Gemeinde als Mindestpreis bezahlen muss.</p> <p>Die Planzeichnung zeigt auch einen kleinen Abschnitt zum Nachbargebäude. Man könnte von dort über die bestehende Treppe zu dem Weg. Nun die Frage: Ist dies durch Grunddienstbarkeiten denn gesichert ? Wenn nicht, dann ist es fast unmöglich die 50, 80 oder 90 Eigentümer zu einer Unterschrift zu bewegen.</p>	<p><u>Gehweg</u></p> <p>Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit für die Freitreppe entlang der Nordgrenze des Nachbargrundstücks Flurnr. 88/3 ist nicht gegeben.</p> <p>Da auf der Südseite des Nachbargrundstücks bereits ein öffentlicher Fußweg von der Bahnhofstraße in den Talgrund besteht, ist mit einer weiteren Wegeverbindung nicht zu rechnen.</p> <p>Die Anbindung des Weges soll, auch da erhaltenswerte Grünbestände gefährdet würden, entfallen, vgl. hierzu Ausführungen zur Unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p>Jetzt kommt leider die Hauptaufgabe: Anscheinend waren die Planer nicht vor Ort. Der gezeichnete Weg führt exakt durch Bäume die dort stehen und nicht gefällt werden sollen. Die Brücke ist ebenfalls an der höchsten Stelle im Grundstück festgelegt. Das heißt, gerade für ältere Menschen ein schwieriges Hindernis. Nachdem jetzt festgestellt habe, mit dem Plan in den Händen, wollte ich es Ihnen natürlich sofort sagen. Eine Umsetzung dieser Planung des Fußweges ist nicht möglich oder nur wenn die Gemeinde sich selbst die Befreiung gibt.</p> <p>Wie zugesagt, erhält die Gemeinde von mir das Grundstück, aber mit bauen und durchführen, Unterhalt und Verkehrspflicht möchte ich nichts zu tun haben. Auch möchte ich nicht, dass meine Erben irgendwann in 10 oder 20 Jahren sich mit dem Thema befassen müssen.</p> <p>Aus diesem Grunde kann ich nur empfehlen und anregen, eine schriftliche Regelung zu vereinbaren. Die Städteplaner blamieren sich ja ohne Ende, wenn sie nach 2,5 Jahren sagen, Oh das ist uns gar nicht aufgefallen. Wie auch immer, wir beide werden eine Lösung finden und eine Vereinbarung treffen, die der Gemeinde auch in ferner Zukunft alle</p>	<p>vgl. hierzu Ausführungen zur Unteren Naturschutzbehörde, der Fußweg wird aus der Planzeichnung herausgenommen. Die Fläche des Fußwegs auf der Ostseite des Bachs nördlich der Brücke wird wie die Fläche westlich des Bachs als Fläche 9.4 „<u>öffentliche</u> Grünfläche Park“ festgesetzt.</p> <p>Ein in Aussicht gestellter städtebaulicher Vertrag mit dem Planungsbegünstigten und der Gemeinde Feldafing soll diese Themen vor Satzungsbeschluss regeln.</p>

	Möglichkeiten offen lässt.	
--	----------------------------	--

GR Dr. Keltsch hatte in der Sitzung vom 02.08.2022 um Prüfung gebeten, ob aufgrund der Abstandsflächenreduzierung eine Möglichkeit für mietpreisgebundene Wohnungen nach Sobon besteht.

Das Planungsbüro hat hierzu folgende Anmerkung abgegeben:

„Die Flächen der Abstandsflächenüberschreitung zu den Nachbarn wurden von den Objektplanern entsprechend der Satzung der Gemeinde Feldafing dargestellt. Dabei überschreiten nach Anwendung des 16 m Privilegs die Abstandsflächen die nördl. und südl. Nachbargrenze um rd. 2 m². Durch Anwendung der in der Festsetzungsänderung vorgeschlagenen Abstandsflächenregelung ergibt sich ein möglicher Geschossflächengewinn von rd. 16 m².“

Stand 29.11.2022

Frau von der Recke, Herr von Linden / Herr Karl

Frau von der Recke und Herr Ufer stellen die Änderungen des Bebauungsplans in der Sitzung vor.

Die Gemeinderäte diskutieren ausführlich über die Abstandsflächen, den Baumschutz und die Wegeverbindung.

Herr Ufer erläutert, dass die Errichtung eines Weges auf dem Grundstück Fl.Nr. 88/2, wegen dem Steilhang mit 45° Neigung nicht sinnvoll ist. Zudem sollte zuerst eine komplette Fußwegeverbindung am Bach geplant und ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingeleitet werden.

BGM Sontheim stellt folgende zwei Punkte zur Abstimmung:

1. Die Bäume werden nicht zugunsten des Bauraums zurückgeschnitten. Der Schutzabstand der Bäume muss eingehalten werden. Der Bauraum ist anzupassen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 1

2. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten oder von den Nachbarn übernommen werden.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigungsbeschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“, i.d.F. 02.08.2022, geändert 06.12.2022 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022 unter Einarbeitung der vorstehen-den Beschlüsse.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 1

Beschluss 2: Erneute Auslegung

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“, i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022 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 BauGB erneut zu beteiligen.

Teil der Auslegung sind zudem die vorliegenden Unterlagen

- Grünordnungsplan vom 25.07.2022
- saP vom 26.02.2021
- Lageplan mit den Abstandsflächen
- Schematische Schnittansichten

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: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Bildungszentrum und Eichgraben", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.08.2022 mit Frist zum 30.09.2022 insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 31.08.2022 bis zum 30.09.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

14 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (9) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- (11) Bayernwerk AG
- (12) Bund Naturschutz i. Bayern e.V. - Kreisgruppe Starnberg
- (13) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (14) Gemeinde Tutzing
- (15) GWT Starnberg
- (16) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde
- (17) Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz
- (18) Landesbund f. Vogelschutz - Kreisgeschäftsstelle Starnberg
- (19) Telefonica O2
- (20) Vermessungsamt Starnberg
- (21) Deutsche Post AG
- (22) Vodafone Kabel Deutschland GmbH

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Pöcking
- (2) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- (3) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Direktion München
- (4) Staatl. Bauamt Weilheim
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Regionaler Planungsverband
- (7) Wasserversorgung gKU
- (8) Amt für Landwirtschaft und Forsten

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

- (14) Polizeiinspektion Starnberg
- (15) Energienetze Bayern
- (16) AWISTA
- (17) Eisenbahn-Bundesamt
- (18) Abwasserverband Starnberger See
- (19) DB Services Immobilien GmbH
- (20) Deutsche Telekom
- (21) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (22) Landratsamt Starnberg - Techn. Immissionsschutz
- (23) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (24) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
- (25) Kreisbrandinspektion Starnberg

Private Bedenken, Anregungen und Hinweise

- 1. Firma Siemens
- 2. Anregungen des Planfertigers aufgrund mitgeteilter Konkretisierung der Projektplanung und Informationen der Fachplaner und Gutachter
- 3. Immissionsschutzgutachten und Erschütterungstechnische Untersuchung 17.11.22

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben v. 24.08.2022

	<p>Ein Problem wird sicher bei der Bauausführung der Schwerlastverkehr sein, da die Zufahrtsstraßen schmal sind und sich alle in Wohngebiete befinden. Dies bitte ich auf jeden Fall zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Zufahrt des Schwerlastverkehrs erfolgt durch das Gelände der Bundeswehr zum Torbau an der Siemensstraße. Eine vertragliche Vereinbarung wurde bereits geschlossen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--	--

2. Energienetze Bayern, Schreiben v. 30.8.2022

	<p>Bitte beachten Sie die bestehende Erdgasleitung der ENB.</p>	<p>Die Erdgasleitung wird in der Planzeichnung ergänzt und als Hinweis dargestellt. Die Begründung wird ergänzt.</p>
--	---	--

3. AWISTA, Schreiben v. 15.09.2022

	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Daher regen wir an, dass die Bereitstellung an der Straße "Siemensstraße" vor der Pforte weiterhin erfolgt.</p>	<p>Die Anregung wird unter die Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„... regt die Firma AWISTA an, dass die Bereitstellung an der Straße „Siemensstraße“ vor der Pforte weiterhin erfolgt“</i></p>
--	--	---

4. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben v. 16.09.2022

<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt, da die Strecke 5504 München – Mittenwald unmittelbar westlich vorbeiführt. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplans weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft-und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und soweit relevant zusammen mit den fast identischen Anregungen der Deutschen Bahn AG unter den Hinweisen aufgeführt.</p> <p><i>„Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft-und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.“</i></p> <p>Die diesbezügl. Aussagen der Gutachten zum Immissionsschutz werden in die Festsetzungen und in die Begründung übernommen.</p>
--	---

5. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 28.09.2022

<p>1.) Veranlassung Mit einer Neuplanung soll ein den heutigen Ansprüchen an Ökologie und Funktionalität angepasster Ersatz für das Gebäude des</p>	<p>Die Anregungen und Informationen Nr. 1. – 4. werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Begründung werden</p>
--	--

<p>bestehenden Bildungszentrums verwirklicht werden.</p> <p>2.) Geltungsbereich Der Geltungsbereich betrifft hauptsächlich das Flurstück 215/11 Gemarkung Feldafing und hat eine Größe von rd. 3,6 ha.</p> <p>3.) Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>3.1) Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück 215/11 einen Schmutzwasserkanal, an den das Flurstück angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Weiterführend über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p><u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist schmutzwassertechnisch gegeben.</u></p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungs-rechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert</p>	<p>folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>„Die Erschießungssicherheit bzgl. Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist lt. Aussagen des AV Starnberger See gegeben. Insbesondere bei Flurstücksteilungen ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten. Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.“</i></p> <p>Auf das Trennsystem wird bereits hingewiesen.</p> <p>3.1) Die Hinweise werden unter Punkt C 12 ergänzt:</p> <p><i>„Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück 215/11 einen Schmutzwasserkanal, an den das Flurstück angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).“</i></p> <p><i>Mit Ausnahme von häuslichen Abwässern sind spezielle Abwässer entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.“</i></p> <p>Die fetthaltigen Abwässer der Hauptküche werden über einen Fettabscheider behandelt. Die Fette werden gesondert entsorgt.</p>
---	--

<p>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.</p> <p>3.2) Niederschlagwasserbeseitigung Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück 215/11 einen Niederschlagswasserkanal, an den das Flurstück Nr. 215/11 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p><u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch gegeben.</u></p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p><u>Hinweis auf künftige Wasserrechtliche Auflagen</u> Der Abwasserverband Starnberger See betreibt das Niederschlagswasserkanalnetz im Bereich der Siemensstraße in Feldafing. Der NW-Kanal leitet in ein oberirdisches Gewässer III. Ordnung ein.</p> <p>Gemäß § 15 Absatz 4 der Entwässerungssatzung kann der Abwasserverband mit sogenannten Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies der öffentlichen Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der öffentlichen Entwässerungseinrichtung geltende Vorschriften, erforderlich ist.</p> <p>Durch den Abwasserverband Starnberger See kann keine zentrale Vorreinigungsanlage unmittelbar vor Einleitung der Niederschlagswässer in den Starnberger See errichtet werden. Grundstückseigentümer werden deshalb aufgefordert, bereits vor Einleitung in den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes, eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vorzusehen. Als Bemessungsansatz ist die Gewässergüte des Starnberger Sees anzusetzen. Gemäß dem Merkblatt DWA-M153 beträgt der Starnberger See 10 Gewässerpunkte. Durch das teilweise neu eingeführte Regelwerk DWA-A102 ergibt</p>	<p>Zu 3.2) Niederschlagwasserbeseitigung</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück 215/11 einen Niederschlagswasserkanal, an den das Flurstück Nr. 215/11 angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).“</i></p> <p>Zu 3.1 und 3.2 Die Hinweise werden entsprechend dem Vorschlag des Planungsbüros SÜSS Beratende Ingenieure GmbH & Co.KG Nürnberg folgendermaßen ergänzt.</p> <p><i>„Gemäß dem Merkblatt DWA-M153 beträgt der Starnberger See 10 Gewässerpunkte. Durch das</i></p>
---	--

<p>sich eine Übergangszeit in der beide Nachweise zur Niederschlagswassereinleitung erfüllt werden müssen.</p> <p>Aus diesem Grunde fordert der Abwasserverband die Nachweise nach DWA-M 153 und DWA-A 102 welche spätestens mit dem Entwässerungsplan der Grundstücksentwässerungsanlage vorgelegt werden müssen. Sollte eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig werden, so ist diese durch den Grundstückseigentümer vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungseinrichtung zu schalten. In den Planunterlagen ist die Art der Vorreinigung darzustellen.</p> <p>Der Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlage ist für den sachgemäßen Betrieb und die regelmäßige, ordnungsgemäße Wartung der gesamten Grundstücksentwässerungsanlage verantwortlich. Dies gilt insbesondere für die jährliche Überprüfung und Wartung der Reinigungseinrichtungen.</p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/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</p>	<p><i>teilweise neu eingeführte Regelwerk DWA-A 102 ergibt sich eine Übergangszeit in der beide Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung beachtet *1 werden müssen. Die Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind spätestens mit dem Entwässerungsplan der Grundstücksentwässerungsanlage vorzulegen. *2 Sollte eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig werden, so ist diese durch den Grundstückseigentümer vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungseinrichtung vorzuschalten. *3 Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind.“</i></p> <p>*1_Die beiden genannten Richtlinien sind nicht deckungsgleich und können sich in einzelnen Punkten widersprechen. D.h. eine gleichzeitige Erfüllung beider Richtlinien ist daher nicht möglich. Beide Richtlinien werden aber beachtet. Die genaue Anwendung und Auslegung der Richtlinien wird selbstverständlich im Rahmen der Erstellung der Entwässerungsgenehmigung mit dem Abwasserverband abgesprochen.</p> <p>*2_Die sukzessive Ablösung der älteren Richtlinie M153 durch die neuere Richtlinie A102 wird sich vermutlich noch ein paar Jahre hinziehen. Der Bebauungsplan wirkt aber über diese Zeit hinaus. Eine genaue Zitierung welche Richtlinie greift ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll.</p> <p>*3_Die Art der Vorreinigung ist Ergebnis der Planungen, welche aber noch nicht abgeschlossen ist. Daher kann die Vorreinigung noch nicht in den Planunterlagen dargestellt werden.</p> <p>Zu 4. Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/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</i></p>
--	---

<p>nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p>5.) 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-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich.</p> <p>6.) 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!</p>	<p><i>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.“</i></p> <p>Zu 5.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6.) Die Informationen werden unter die Hinweise aufgenommen.</p> <p><i>„Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist <u>rechtzeitig</u> beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</i></p> <p><i>Auf die Entwässerungssatzung nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen wird hingewiesen.“</i></p>
---	---

<p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Infrastrukturelle Belange Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen zu Inspektions- und Instandhaltungszwecken muss gewährleistet sein. Insbesondere muss die Zufahrt zur GSM-R-Station bei Bahn-km 35,8 immer frei und zugänglich sein.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.</p> <p>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgende Anregungen und Informationen werden unter die Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen zu Inspektions- und Instandhaltungszwecken muss gewährleistet sein. Insbesondere muss die Zufahrt zur GSM-R-Station bei Bahn-km 35,8 immer frei und zugänglich sein.</i></p> <p><i>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.</i></p> <p><i>Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</i></p> <p><i>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das</i></p>
--	---

<p>das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommt.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion des vorhandenen Bahndurchlasses muss weiter uneingeschränkt gewährleistet sein.</p> <p>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 anzubringen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>In den Antragsunterlagen ist eine Verlegung des bestehenden Sendemastes erwähnt. Ein neuer Standort ist in den Antragsunterlagen</p>	<p><i>Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommt.</i></p> <p><i>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</i></p> <p><i>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion des vorhandenen Bahndurchlasses muss weiter uneingeschränkt gewährleistet sein.“</i></p> <p>Folgende Anregungen werden unter die Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>„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 anzubringen“.</i></p> <p>Folgende Anregungen und Informationen werden unter die Hinweise aufgenommen.</p> <p><i>„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 den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i></p> <p>In den Antragsunterlagen ist eine Verlegung des bestehenden Sendemastes erwähnt. Dieser ist derzeit nicht im Planungsgebiet vorgesehen.</p>
--	--

<p>nicht erkennbar. Da der Standort offenbar noch nicht feststeht kann nicht ausgeschlossen werden, dass betreffend den geplanten Sendemast noch zusätzlichen Auflagen / Bedingungen geltend gemacht werden müssen.</p> <p>Immobilienpezifische Belange Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden. Die bestehende Zufahrt für die Mitarbeiter soll auch weiterhin über den Eichgrabenweg und somit über Bahngrund geführt werden. Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Feldafing, Herr Karl, handelt es sich hierbei um eine öffentlich gewidmete Wegefläche handelt. Gegen die weitere Nutzung bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame</p>	<p>Die immobilienpezifischen Belange werden folgendermaßen in die Begründung aufgenommen:</p> <p><i>„Die bestehende Zufahrt für die Mitarbeiter soll auch weiterhin über den Eichgrabenweg und somit über Bahngrund geführt werden. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich gewidmete Wegefläche. Gegen die weitere Nutzung bestehen seitens der DB Service Immobilien keine Einwände (Schreiben v. 28.09.2022).“</i></p> <p>Die <u>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</u> werden folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>„Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.“</i></p> <p><i>„Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.“</i></p> <p><i>„Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.“</i></p> <p><i>„Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und</i></p>
--	--

<p>Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn Bundesamt ausgeführt werden.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prolleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den</p>	<p><i>durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt ausgeführt werden.“</i></p> <p><i>„Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.“</i></p> <p><i>„Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.“</i></p> <p><i>„Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.“</i></p> <p><i>„Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</i></p> <p><i>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prolleiter anzubringen.</i></p> <p><i>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden!</i></p> <p><i>„Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn</i></p>
--	---

<p>Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Lärmschutzwände, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Schlussbemerkungen Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><i>ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.“</i></p> <p><i>„Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Lärmschutzwände, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.“</i></p> <p><i>„Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.“</i></p>
---	---

7. Deutsche Telekom, Schreiben v. 28.09.2022

<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Aus östlicher Richtung verläuft von der Siemensstraße ein Glasfaserkabel zum Bestandsgebäude. Darüber hinaus haben wir gegen eine Neugestaltung des Bildungszentrums, wie im Begründungsteil erläutert, keine Einwände.</p>	<p>Die Anregungen und Informationen insb. über das Glasfaserkabel werden unter die Hinweise aufgenommen.</p>
--	--

	<p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	
--	--	--

8. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 24.08.2022

	<p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Allgemeines Das Plangebiet grenzt an den Eich- bzw. Eichelgraben an, ein Gewässer 3. Ordnung.</p> <p>1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Eichgraben ist genannt in der „Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“ vom 13. Februar 2014 Nr. 226-4502-1/83. Der Eichgraben ist damit ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.</p>	<p>Die Anregungen und Informationen werden folgendermaßen unter die Hinweise und in die Begründung aufgenommen:</p> <p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p> <p>Die 60 m Linie wird im Plan nachrichtlich</p>
--	--	---

<p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Eichgraben (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung o-der eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“</p> <p>1.1.3 Gewässerunterhaltung Die Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung obliegt i.d.R. der Gemeinde. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Nach gegenständlichem Planentwurf wird der in der Regel geforderte Uferrandstreifen von mindestens 10 m weitgehend eingehalten.</p> <p>1.2 Überflutungen infolge von Starkregen Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p>	<p>dargestellt.</p> <p>Der Textvorschlag wird nachrichtlich übernommen:</p> <p><i>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Eichgraben (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung o-der eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“</i></p> <p>1.2 Festsetzungen erscheinen nicht erforderlich. Das neue Gebäude befindet sich im Wesentlichen an der Stelle des vorhandenen Gebäudes. Direkt westlich (hangaufwärts) des Grundstücks befindet sich die Bahnstrecke, im Norden mit einer Einschnittsböschung, im Süden leicht erhöht. Die Bahnstrecke wurde im Jahr 2020 neu aufgebaut, so dass von einer funktionsfähigen Tiefenentwässerung auszugehen ist. Der Hang unterhalb des Gebäudes verbleibt unverändert. Mit der Neuerrichtung des Gebäudes mit begrünten Dachflächen und Retentionsbecken wird der Niederschlagswasserabfluss verzögert. Wild abfließendes Wasser aus dem Gelände unterhalb der Neubebauung wird aufgrund der Planungen nicht verändert*.</p> <p>Die geplante Tiefgarage wird nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p><i>Die Hinweise werden ergänzt: „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i></p>
---	--

<p>1.3 Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Nach dem Satzungsentwurf (Hinweise, Punkt 17) liegt jedoch bereits ein Bericht zur Baugrunduntersuchung vor. Wir bitten darum, uns den entsprechenden Bericht zu übersenden.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“</p> <p>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden“</p> <p>1.4 Altlasten und Bodenschutz Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.</p> <p>1.4.1 Vorsorgender Bodenschutz Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.</p> <p>Weiter empfehlen wir das Festsetzen von begrünten Flachdächern, um die Folgen der Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren. Gründächer haben neben den Vorteilen des sommerlichen Hitzeschutzes, positiver Effekte auf das Mikroklima, Einfügen in die Landschaft, abflussdämpfend Eigenschaften auf das gesammelte Niederschlagswasser. Auch Mehrfachnutzungen wie Dachflächenterrassen und oder PV-Anlagen können berücksichtigt werden und helfen den Flächenverbrauch zu reduzieren bzw. versiegelte Flächen besser zu nutzen.</p>	<p>Der Bericht zur Baugrunduntersuchung soll übersandt werden. Ein Auszug der Baugrunduntersuchung der GEO HYDRO BAU CONSULT vom 12.08.2020 wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Vorschlag für Festsetzungen soll unter die Hinweise aufgenommen werden:</p> <p><i>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“</i></p> <p><i>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden</i></p> <p>Zu 1.4 Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sollen in der Begründung erläutert werden.</p> <p>Zu 1.4.1 Die Eingriffsregelung kommt im Verfahren nach §13a nicht zur Anwendung, gleichwohl werden Belange des Natur- und Umweltschutzes bei den Entscheidungsprozessen berücksichtigt. Der bisher festgesetzte Sportplatz soll entfallen und stellt dadurch einen Ausgleich für den geplanten Pavillon dar.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt:</p> <p>Begrünte Flachdächer werden festgesetzt:</p> <p><i>„Mind. 60 % der Flachdachflächen sind mind. extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter PV-Modulen, nicht jedoch für Sheddach-Flächen. Der Bodenaufbau muss mind. 10 cm durchwurzelbares Substrat aufweisen.“</i></p>
---	---

<p>Vorschläge für Hinweise zum Plan: „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“</p> <p>1.5 Wasserversorgung Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die WV Feldafing Pöcking gKU mit Ihren drei Wassergewinnungsanlagen (WGA) Garatshausen, Aschering und Wielinger Becken. Die Quelle Garatshausen soll mangels Schützbarkeit aufgegeben und durch die beiden vor rund 10 Jahren neu errichteten Brunnen 1 und 2 Garatshausen ersetzt werden. Diese Brunnen sind bis heute nicht angeschlossen, die Quelle wird weiterhin mehr oder weniger geduldet genutzt. Die WGA Wielinger Becken muss mangels Schützbarkeit des Grundwasservorkommens aufgegeben werden, weshalb derzeit die Suche nach neuen Brunnenstandorten bei Aschering läuft. Brunnen 4 Wieling ist derzeit noch als Reservebrunnen in Betrieb. Die Entnahmemenge betrug im Jahre 2019 mit 175.000 m³ (Br.1 Aschering, 315.000 m³ genehmigt) + 163.000 m³ (Br.2 Aschering, 158.000 m³ gen.) + 61.000 m³ (Br.4 Wieling [Reserve], 100.000 m³ gen.) + 269.000 m³ (Garatshausenerquelle, 441.000 m³ gen.) insgesamt 668.000 m³/a.</p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p> <p>1.6 Abwasserentsorgung</p> <p>1.6.1 Häusliches Schmutzwasser Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit</p>	<p>Nachdem der Neubau nahezu vollständig im Bereich der vorhandenen Bebauung erstellt wird, erscheint ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben des BauGB sowie des BodSchG entbehrlich. Es handelt sich hierbei um gesetzliche Vorgaben, die ohnehin einzuhalten sind.</p> <p>Alternativ kann der Passus unter die Hinweise aufgenommen werden.</p> <p>Zu 1.5 Wasserversorgung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich rechnerisch die Einwohnergleichwerte durch den Neubau nicht wesentlich verändern, ist davon auszugehen, dass der bisherige Wasserbedarf nicht signifikant steigen wird.</p> <p>Die Hinweise sollen ergänzt werden:</p> <p><i>„Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.“</i></p> <p>Zu 1.6.1</p> <p>Da die versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich vergrößert werden bzw. durch Dachbegrünungen kompensiert werden und stark belastete Flächen nicht geplant sind, ist mit einer Einleitung von Niederschlagswasser in den</p>
---	--

<p>von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen sowie die Einwilligung des Kanalnetzbetreibers (AV Starnberger See) einzuholen.</p> <p>1.6.2 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 den technischen Regeln ist der Versickerung dabei Vorrang einzuräumen. Auch in Bereichen in welchen eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nach den Regeln der Technik nicht vollständig möglich ist, kann ggf. eine Teilversickerung mit Notüberlauf realisiert werden. Insofern ist der erste Satz unter dem Hinweis 13. des Satzungsentwurfs fachlich falsch und bedarf der Richtigstellung. Im gegenständlichen Fall bietet es sich besonders an, eine Brauchwassernutzung des gesammelten Regenwassers festzusetzen. Zum einen kann der Trinkwasserverbrauch der Gemeinde deutlich reduziert werden, es sind weniger bzw. keine Kalkablagerungen in den sanitären Einrichtungen (wie Leitungen und Sanitärmöbel bei Toilettenspülung mit Regenwasser) zu erwarten. Das Bewässern der Grünanlagen kann über das gespeicherte Regenwasser ebenfalls nachhaltiger erfolgen. Starkregenereignisse erfolgen vornehmlich in den Sommermonaten – so kann das dann zur Verfügung stehende Volumen genutzt werden, Regenwasser vor der Einleitung zurück zu halten. Zuletzt kann auch der geäußerte Anspruch der Planer, einen nachhaltigen Bau zu realisieren, substantiell unterstützt werden. Wir empfehlen zusätzlich die Planung und den Bau von Gründachflächen zur Minimierung des Regenwasserabflusses sowie eines natürlichen Wasserhaushalts. Des Weiteren empfehlen wir eine Fassadenbegrünung zur Verbesserung der Lärmimmissionen sowie des Mikroklimas (insb. im Sommer).</p> <p>Im vorliegenden Fall wird empfohlen, einen Fachplaner mit einem integralen Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser zu beauftragen und entsprechend in die Grünordnungsplanung zu integrieren.</p> <p>Weitere Hinweise insbesondere zu multifunktionalen Flächen (z.B. Nutzung von Grünflächen zur Versickerung) finden sich in</p>	<p>Schmutzwasserkanal nicht zu rechnen.</p> <p>Zu 1.6.2 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 den technischen Regeln ist der Versickerung dabei Vorrang einzuräumen. Auch in Bereichen in welchen eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nach den Regeln der Technik nicht vollständig möglich ist, kann ggf. eine Teilversickerung mit Notüberlauf realisiert werden. Insofern ist der erste Satz unter dem Hinweis 13. des Satzungsentwurfs fachlich falsch und bedarf der Richtigstellung.</p> <p>Satz 1 der Ziff. B.13 ist dahingehend richtig, dass keine wesentliche Versickerung möglich ist. Die Planung sieht eine umfangreiche Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vor. Eine Regelung hierzu wird ggf. in einem städtebaulichen Vertrag getroffen, um bei späteren erforderlichen Änderungen und Modifikationen keine Bebauungsplanänderung hervorzurufen.</p> <p>Die empfohlene Fassadenbegrünung wird bei der gewählten Holzbauweise aus Gründen des Brandschutzes als nicht realisierbar beurteilt. Der Begrünung steht auch das geplante integrale Gebäudeklimakonzept mit umlaufender Fassadenpufferschicht entgegen. Eine hohe Biodiversität wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die zu erhaltende bzw. ergänzte Begrünung / Parklandschaft gewährleistet. Eine messbare immissionsmindernde Wirkung ist bei diesem freistehenden Gebäudekomplex nicht zu erwarten</p> <p>Der Empfehlung eines integralen Konzeptes wird gefolgt: Der Vorhabenträger hat bereits einen entsprechenden Fachplaner mit den Planungen</p>
---	---

<p>der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ (StMUV) https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“ „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit geeigneten Pflanzen zu bepflanzen und so zu unterhalten.“</p> <p>„Gesammeltes Niederschlagswasser ist als Brauchwasser für die Toilettenspülung und der Gartenbewässerung zu nutzen.“</p> <p>2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des</p>	<p>beauftragt. Das Konzept wird in der Begründung erläutert.</p> <p>Den Vorschlägen zur Änderung des Planes wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus Gründen des Biotopschutzes sind Versickerungsanlagen in den Flächen gem. A.9.2, 9.3, 9.6 und 9.7 nicht zulässig. In den übrigen Flächen werden durch den Fachplaner entsprechende Anlagen vorgesehen. Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers kaum möglich ist und im hängigen Gelände Rückhalteeinrichtungen nur als unterirdische Becken möglich sind, ist eine Festsetzung von Flächen für die Versickerung nicht zielführend. Die Anlagen werden vom Fachplaner im Bereich außerhalb der o.g. Flächen vorgesehen.</p> <p>In Ziff. B 8.1. wird folgender Satz ergänzt:</p> <p><i>„Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu errichten. Ausgenommen hiervon sind schwerlastbefahrene Zufahrten.“</i></p> <p>Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben eines Abflussbeiwerts von max. 0,7 eingehalten werden – bereits „Normalpflaster“ mit Knirschuge hat einen Abflussbeiwert von 0,75, so dass 10 % Fugenanteil für einen Abflussbeiwert deutlich unter 0,7 sorgen.</p> <p>Die Dachflächen sind extensiv begrünt vorgesehen. Es wird folgende Festsetzung als Ziff. A.5.1a aufgenommen:</p> <p><i>„Mind. 60 % der Flachdachflächen sind mind. extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter PV-Modulen, nicht jedoch für Sheddach-Flächen. Der Bodenaufbau muss mind. 10 cm durchwurzelbares Substrat aufweisen.“</i></p> <p>Das integrale Konzept (s.o) enthält Aussagen zur Nutzung von Niederschlagswasser für Toilettenspülung und Gartenwasser.</p>
---	---

<p>Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung <p>Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten: <i>(Beispiele)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit <input type="checkbox"/> Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten bzw. Überflutungs-nachweis nach DIN 1986-100. 	<p>Ein <u>Bodengutachten</u> wurde erstellt. Die Begründung dementsprechend ergänzt.</p> <p>Eine <u>Fließweganalyse</u> für Starkniederschläge erscheint nicht erforderlich: Das neue Gebäude befindet sich im Wesentlichen an der Stelle des vorhandenen Gebäudes. Direkt westlich (hangaufwärts) des Grundstücks befindet sich die Bahnstrecke, im Norden mit einer Einschnittsböschung, im Süden leicht erhöht. Die Bahnstrecke wurde im Jahr 2020 neu aufgebaut, so dass von einer funktionsfähigen Tiefenentwässerung auszugehen ist. Der Hang unterhalb des Gebäudes verbleibt unverändert. Mit der Neuerrichtung des Gebäudes mit begrünten Dachflächen und Retentionsbecken wird der Niederschlagswasserabfluss verzögert. Wild abfließendes Wasser aus dem Gelände unterhalb der Neubebauung wird aufgrund der Planungen nicht verändert.</p> <p>Dennoch erscheint eine Fließweganalyse für Starkniederschläge sinnvoll. Diese ist mit dem Bauantrag vorzulegen.</p>
--	---

9. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz, Schreiben v. 05.10.2022

<p>1. Emissionen, die von der Planung ausgehen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den Unterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung des Akustikbüros Schwarzenberger und Burkhart vom 29.10.2020 bei. Darin werden die Schallimmissionen ermittelt, die durch den geplanten Neubau des Bildungszentrums an den benachbarten Immissionsorten entstehen. Die Darstellung erfolgt allerdings lediglich in Form von Isophonenkarten, konkrete Beurteilungspegel für die betrachteten Immissionsorte werden nicht angegeben. <p>Im gewählten Rechenansatz wird die Fläche des Bebauungsplans in Teilflächen unterteilt</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Fachgutachten (bezüglich des Schallimmissionsschutzes und des Erschütterungsschutzes) wurden mittlerweile erstellt. Die baurechtlich relevanten Ergebnisse werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend mit Auszügen aus dem Gutachten ergänzt und das Gutachten der Begründung beigefügt, siehe Formulierungen unter Anregung des Planfertigers Punkt 3.</p>
--	---

<p>und mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Kontingente für die einzelnen Teilflächen ermittelt wurden und ob diese die geplante tatsächliche Nutzung widerspiegeln. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung der geplanten Nutzung ist daher nicht möglich.</p> <p>Die bestehende Vorbelastung durch die Fernmeldeschule und das Krankenhaus wird ebenfalls durch den Ansatz von Emissionskontingenten auf den Flächen der Fernmelde-schule und des Krankenhauses berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist zu pauschal und spiegelt die tatsächliche Situation nicht wieder. Korrekt wäre es, anhand der tatsächlichen Nutzungen auf dem Gelände der Fernmeldeschule und des Krankenhauses die Vorbelastung zu bestimmen. So befinden sich z.B. im westlichen Bereich des Krankenhauses ein großes Heizwerk sowie auch der Anlieferbereich für das Krankenhaus, die als konkrete Lärmquellen anzusetzen sind. Ein weiterer sinnvoller Ansatz zur Berücksichtigung der Vorbelastung wäre, die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) zu reduzieren (Nr. 3.2.1 TA Lärm) und zu überprüfen, ob das geplante Vorhaben diese reduzierten Werte einhalten kann bzw. welche planerischen Maßnahmen bereits in der Bauleitplanung umgesetzt werden können bzw. müssen, um die reduzierten Immissionsrichtwerte einzuhalten.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung enthält unter Punkt 7 nur sehr unkonkrete Planungsempfehlungen zu den einzelnen Lärmquellen (Freibereiche, Zufahrten, Lieferbereiche, Tiefgarage und technische Aggregate). Diese können bestenfalls als eine erste Planungshilfe gewertet werden. Für eine konkrete Planung reichen diese Aussagen nicht aus.</p> <p>Beispielsweise heißt es, Fahrten über die Eichgrabenstraße in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind auf ein Minimum zu begrenzen. Für die Tageszeit wird eine Nutzung von ca. 50 Stellplätzen durch die Mitarbeiter als denkbar angesehen. Eine nachvollziehbare schall-technische Aussage, die sich auf Berechnungen stützt, fehlt.</p> <p>Da mittlerweile eine konkrete Planung vorliegt, wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung zu diesem Planungsstand erstellen zu lassen. Die einzelnen Schallquellen wie die Anlieferungen, die Tiefgaragenausfahrt, die Stellplätze, die Fahrwege und deren Frequentierung, Aufenthaltsflächen im Freien, etc. können aufgrund der Planung konkret angesetzt werden. Für die Haustechnik (Lüftung,</p>	<p>Immissionsschutzgutachten und Erschütterungstechnische Untersuchung 17.11.22.</p>
---	--

2.	<p>Heizung, etc.) können Bedarfsquellen vorgesehen werden. So kann die Umgebungsverträglichkeit bereits in der Bauleitplanung geprüft werden (Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung). Im Baugenehmigungsverfahren ist diese Planung dann zu überprüfen und Abweichungen oder Konkretisierungen (z.B. genaue Situierung der Heizung, Lüftung, etc.) können schalltechnisch angepasst werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Vollständigkeit halber sollten auch die Wohnhäuser auf den Fl.Nrn. 244/3 und 401 westlich der Bahnlinie, die sich gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich befinden, als Immissionsorte aufgenommen werden.• Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in der schalltechnischen Untersuchung eine Betrachtung des Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen fehlt. Gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu vermindern, wenn sie den Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Zu diesen Punkten ist sowohl für die Erschließung über die Siemensstraße als auch über die Eichgrabenstraße eine Aussage erforderlich. <p>Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Gewerbliche Immissionen:</u> <p>Das Krankenhaus wird bereits durch die Wohnungen auf der Fl.Nr. 215/34 begrenzt (WA). Werden hier die Immissionsrichtwerte eines WA eingehalten, so ist sichergestellt, dass auch im Plangebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Zu möglichen Immissionen, die durch die Fernmeldeschule verursacht werden, liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt abklären zu lassen.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verkehrslärmimmissionen:</u> <p>Hier wirken die Emissionen der westlich gelegenen Bahnlinie auf das Plangebiet ein. Vom Ingenieurbüro Schwarzenberger und</p>	
----	--	--

3.	<p>Burkhart wurde eine Projektnotiz vom 14.08.2020 erstellt, in der die Immissionen im Plangebiet in Form von Isophonen dargestellt sind. Diese Notiz wird in der Begründung als Grundlage für die Festsetzungen genannt.</p> <p>Anhand der Notiz ist jedoch nicht nachvollziehbar, welche Beurteilungspegel an den einzelnen Fassaden des geplanten Gebäudes auftreten. Es sind keine konkreten Berechnungsergebnisse genannt. Einzig in der Isophonenkarte im Anhang sind Schallpegel dargestellt, allerdings ist nicht angegeben, ob die Karte die Tages- oder Nachtzeit abbildet. Im Plan sind die Nord-, West- und Ostfassaden des geplanten Gebäudes mit einem Planzeichen für erhöhte Schallschutzanforderungen gekennzeichnet, die in Festsetzung Nr. 10.2 definiert sind (Maßnahmen zur Belüftung). Ob an den gekennzeichneten Fassaden jedoch tatsächlich die in der Festsetzung genannten Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) überschritten werden, ist nicht nachvollziehbar. Der Gemeinde wird daher empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, die als belastbare Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz herangezogen werden kann. Hierzu sind die durch den Schienenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel an allen Fassaden im Einwirkungsbereich der Bahnlinie jeweils für die Tages- und Nachtzeit zu ermitteln. Sich daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungsvorschläge zu formulieren.</p> <p>• <u>Erschütterungsmissionen:</u></p> <p>Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen sind im Nahbereich der Bahnlinie (i.d.R. im Abstand von bis zu ca. 40 – 50 m, abhängig vom Untergrund) nicht auszuschließen. Die Aussage zu den Schwingungseinwirkungen in der Projektnotiz vom 14.08.2020, die so auch in die Begründung übernommen wurde, ist nicht nachvollziehbar. Wurden hier Schwingungsmessungen durchgeführt, aus denen sich die aufgeführten Maßnahmen für Gebäude in einem Abstand von bis zu 30 m zur Grundstücksgrenze ergeben haben? Wenn ja, sind sowohl die Messungen mit den Ergebnissen als auch die erforderlichen Maßnahmen in einem Erschütterungsgutachten entsprechend darzustellen. Andernfalls wird empfohlen, eine erschütterungstechnische Untersuchung erstellen zu lassen.</p> <p>Wenn für das Plangebiet konkrete Maßnahmen zum Erschütterungsschutz</p>	
----	---	--

<p>erforderlich sind, so wird der Gemeinde empfohlen, diese in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Sonstiges Es wird gebeten, die Anzahl der geplanten Stellplätze und den tatsächlichen Bedarf zu überprüfen. In der Festsetzung Nr. 8.1 sowie in der Begründung werden insgesamt 118 Stellplätze genannt. In der schalltechnischen Untersuchung ist von ca. 50 Stellplätzen für die Mitarbeiter und ca. 100 Stellplätzen für Gäste die Rede. Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der konkreten schalltechnischen Begutachtung möglich ist.</p>	
--	--

10. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben v. 07.10.2022

<p>Wir gehen davon aus, dass entsprechend unseres gemeinsamen Termins am 05.09.2022 zur Erleichterung der Umsetzung des Projekts, die Festsetzungen reduziert und teilweise durch Pläne, die zum Bestandteil des Festsetzungskatalogs werden, ersetzt werden.</p> <p>1. Im letzten Satz der Festsetzung A 1.2 ist das Fassungsdatum zu ergänzen, „... des B-Planes Nr. 71 i.d.F. vom 16.01.2018.“ Dies als lediglich redaktionelle Änderung.</p> <p>2. Die mit der Festsetzung A 3.2 beigefügten Pläne, welche Teil der Festsetzungen werden sollen, enthalten zum Maß der baulichen Nutzungen „ca.“-Angaben, welche nicht dem gesetzlich geforderten Bestimmtheitsgebot entsprechen und daher unzulässig sind. Um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, sind konkrete Maßangaben erforderlich. Möglich ist allerdings eine „Marge“ einzubauen, die beispielsweise lautet: <i>„Die in der Planzeichnung dargestellten Wandhöhen, spezifiziert durch Höhenangaben, dürfen um bis zu ... überschritten werden.“</i></p> <p>In der Festsetzung A 3.3 ist die von der Abweichung betroffene Festsetzung konkret zu benennen und daher „... diesen Festsetzungen gemäß A 3.2 um ...“ zu ergänzen.</p> <p>Die Bezeichnung „Technische Anlagen“ in der</p>	<p>Der Anregung wird bzgl. der Höhenentwicklung, Geländeeinpassung, Abgrabungen und Verkehrs- und Stellplatzflächen gefolgt.</p> <p>Zu 1. Das Fassungsdatum wird ergänzt.</p> <p>Zu 2. Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die dargestellten Wandhöhen, Dachformen und Dachaufbauten der beigehefteten Projektpläne werden exakt bemaßt.</p> <p>Festsetzung A. 3.2.soll entsprechend der gemeinsamen Besprechung mit dem LRA am 5.9.2022 ergänzt werden.</p> <p><i>„Dargestellte Wandöffnungen sind von den Festsetzungen nach Punkt A. 3.2 dieser Satzung ausgenommen.“</i></p> <p>Die Anregung zu Festsetzung A 3.3 wird berücksichtigt.</p> <p><i>„Von den Maßen der gem. A 3.2 getroffenen Festsetzungen bzgl. der in den beigehefteten Projektplänen dargestellten Höhenangaben, darf um bis zu einem Meter abgewichen werden.“</i></p> <p>Zu 3. Der Anregung wird gefolgt.</p>
---	---

3.	<p>Festsetzung A 3.4 ist rechtlich zu unbestimmt und sollte durch Beispiele näher konkretisiert werden. Zudem sind Ausführungen hierzu in der Begründung erforderlich, bzw. abschließende und alternative Darstellungen in den Plänen; ggf. mit einer „Marge“.</p>	<p><i>„Technische Anlagen auf den Flachdächern (wie Solar- bzw. Photovoltaik-Elemente, Liftüberfahrten, Lüftungselemente und Glasüberdeckungen) dürfen die Dachfläche um maximal 2,0 m überragen. Die Schutzmaßnahmen auf Flachdächern können fest installiert und/oder klappbar ausgeführt werden. Sie stellen ein untergeordnetes Bauteil dar (keine geschlossene Brüstung) und sind daher nicht maßgebend in Bezug auf Wandhöhen und Abstandsflächen.“</i></p>
4.	<p>Festsetzung A 3.5: Der Standort des Sendemastes ist aus der Planzeichnung nicht ersichtlich. Hierzu bedarf es ggf. eines eigenen Bauraums sowie einer zusätzlichen Höhenbeschränkung in den Planzeichnungen, bzw. abschließende und alternative Darstellungen in den Plänen.</p>	<p>Zu 4. Punkt A 3.5 Der Sendemast soll entfallen, dafür wird die Höhe von Fahnenmasten auf max. 5 m über dem Fertiggelände begrenzt.</p>
5.	<p>In der Planzeichnung ist die Baugrenze (A 4.1) nicht erkennbar und auch nicht erforderlich, sofern bspw. der Freiflächengestaltungsplan an dem Grundriss EG als Teil der Festsetzungen erklärt wird und die äußersten Grundrissdarstellungen als Baugrenze erklärt werden.</p>	<p>Zu 5. Der Anregung wird nicht gefolgt: Die Baugrenze wird nach Ergänzung um die Vordächer deutlich erkennbar dargestellt.</p>
6.	<p>In der Festsetzung A 5.5 ist die Bezeichnung <i>„Geringfügige Überschreitungen ...“</i> rechtlich zu unbestimmt und damit unzulässig. Es ist ein konkretes Höchstmaß zu benennen. Diese „Marge“ sollte entsprechend unseres Punktes zu Ziffer 6 berücksichtigt werden.</p>	<p>Zu 6. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zu den Höhen der Einfriedung wird ergänzt: <i>„Überschreitungen der Höhe sind aufgrund der bewegten Topografie zulässig, soweit bergseitig die Höhe eingehalten wird.“</i></p>
7.	<p>Festsetzung 9.1: Es ist ein Zeitraum zu nennen, bis wann eine Ersatzbepflanzung spätestens zu erfolgen hat (z.B. „bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall“).</p>	<p>Zu 7. Ziff. 9.1 wird um folgenden Passus ergänzt, der zwischen <i>„Wiesenfläche“</i> und <i>„zu begrünen“</i> eingefügt wird: <i>„spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode“</i></p>
8.	<p>Die Festsetzung A 9.2 wird kritisch betrachtet, da sich der zu erhaltende Baum innerhalb des Bauraumes befindet. Derzeit lässt der Bebauungsplan nicht erkennen, ob im Zweifelsfall der Bauraum oder der Baumschutz Vorrang haben soll. Dies verstößt gegen das Konfliktlösungsgebot. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten. Dieser Punkt kann zurückgestellt werden, sofern der Gedanke aus unserer Ziffer 6 umgesetzt wird. Die und nur die Bäume aus dem Freiflächengestaltungsplan wären dann zu erhalten.</p>	<p>Zu 8. Punkt A 9.2 wird ergänzt. <i>„Baum im Bestand zu erhalten; dies gilt auch für den Baum innerhalb des Bauraumes. Bei dieser Stiel-Eiche sind im Jahr vor Baubeginn außerhalb der Kronentraufe Wurzelvorhänge herzustellen. Außerhalb dieser dürfen Baumaßnahmen mit Gerät ausgeführt werden, innerhalb der Kronentraufe sind ausschließlich frei tragende Konstruktionen zulässig.“</i></p>
9.	<p>Für die Festsetzung A 9.5, 3. Satz (<i>„Die Untere Naturschutzbehörde ...“</i>) können wir keine Rechtsgrundlage erkennen.</p>	<p>Zu 9. Satz 3 der Festsetzung A 9.5 wird unter die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Zu 10. Die zitierten DIN-Normen werden um das</p>

10.	In der Festsetzung A 10.1 ist das Fassungsdatum der genannten DIN zu ergänzen, da es sich andernfalls um eine unzulässige Dynamisierung handelt.	Fassungsdatum ergänzt. Auf den Ort der Einsehbarkeit wird in den Hinweisen Punkt 21 neu hingewiesen.
11.	In A 2.2 empfehlen wir noch die Nutzungen stärker auf das Vorhaben zu fokussieren. Der 4. und 5. Punkt kann gestrichen werden. In Punkt 2 und 3 ist jeweils „ <i>sofern sie dem Vorhaben Bildungszentrum dienen</i> “ ergänzen.	Zu 11. Den Anregungen wird gefolgt. Festsetzung A 2.2. wird entsprechend geändert. <i>Tagungs-, Seminar- und Gruppenräume; Foyers und Foren u.Ä. Unterkünfte mit Veranstaltungsräumen, sofern sie dem Vorhaben Bildungszentrum dienen Speiseräume mit zugehörigen Freischankflächen, Küchen und dazugehörige Versorgungseinrichtungen, sofern sie dem Vorhaben Bildungszentrum dienen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke</i>
12.	A 3.1 und A 3.1.1 kann ebenfalls durch die Planzeichnung ersetzt werden (siehe unter Ziffer 6).	Zu 12. Der Anregung wird nicht gefolgt.
13.	Festsetzung A 3.6: Wir empfehlen dringend, den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing (§ 1 AF Satzung) herauszunehmen.	Zu 13. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Kreisbauamt (Bespr. 05.09.2022) soll die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing nicht zur Anwendung kommen. Gem. Bay BO Art. 6 soll die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,4H (anstatt 1H) festgesetzt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing (§ 1 AF Satzung) herauszunehmen. Punkt A 3.6 wird geändert: <i>„Die Abstandsflächen werden durch diese 3. Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H (gem. BayBO Art. 6). Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing kommt nicht zur Anwendung.“</i>
14.	Hinsichtlich A 9.3 und A 4.4 siehe Ausführungen zum Freiflächengestaltungsplan. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Zu 14. Die Ausführungen zum Freiflächengestaltungsplan werden bei den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde im LRA abgewogen. Der beigefügte Lageplan „Außenanlagen“ soll hinsichtlich der Verkehrs- und Stellplatzflächenflächen nach Lage und Art der Befestigung Teil der Festsetzungen werden. Die Festsetzungen werden ergänzt: <i>„7.1 Der Freiflächengestaltungsplan ist hinsichtlich</i>

		<p><i>der dargestellten Verkehrsflächen und ihrer Befestigung Teil der Festsetzungen. Von der Lage kann im Detail durch die Umweltbaubegleitung unter Beachtung und größtmöglichem Erhalt des Gehölzbestands abgewichen werden.“</i></p> <p>Die Punkte A 7.1 und A 7.2 sollen entfallen.</p>
--	--	--

11. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 07.10.2022

1.	<p>Zu Festsetzung 4.5 : Hier ist zu ergänzen, dass bei Ausschachtungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich Wurzeln stärker 2 cm nicht durchtrennt werden dürfen.</p>	<p>Zu 1. Bei dem nordöstlichen Bauraum „Pavillon“ ist gemäß Bodengutachten und angetroffenem Schichtwasser eine Gründung auf Streifen- oder Punktfundamenten nicht möglich. Für das Gebäude, das wesentliches Element der Entwurfsplanung ist, wird eine Art „weiße Wanne“ benötigt, da das Gebäude bergseitig in den Hang einbindet. Der Bauraum wurde jedoch verschoben, um einen Abstand > 4 m zu den Stammfüßen der Bäume zu erzielen. Die Festsetzung A.4.5 wird nunmehr folgendermaßen gefasst:</p> <p><i>„Im nordöstlichen Bauraum „Pavillon“ ist vor Baubeginn am Rand des Aushubbereichs ein fachgerechter Wurzelvorhang bis in eine Tiefe von 80 cm herzustellen. Angetroffene Wurzeln dürfen ausschließlich durch einen zertifizierten Baumpfleger fachgerecht gekappt und müssen versorgt werden. Dies gilt nötigenfalls auch für Wurzeln > 2 cm.“</i></p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
2.	<p>Zu Festsetzung 9.2 : Hier ist zu ergänzen, dass für Bestandsbäume während der Baumaßnahmen bestimmte Schutzmaßnahmen notwendig sind. Wir bitten um die Übernahme des folgenden Formulierungsvorschlages.</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p>a. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.</p> <p>b. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.</p> <p>c. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau)</p>	<p>Zu 2. Festsetzung Ziff. 9.2 wird folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>„Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Im Falle von Erdaushubarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe + 1,5 m) sind Grabungen ausschließlich in Handarbeit zulässig. Ggf. sind Wurzelschutzvorhänge zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen tangieren, sind nach Erstellung von Wurzelschutzvorhängen senkrechte Verbaumaßnahmen zulässig. Beim Verlegen von Leitungen muss der Wurzelbereich von Bäumen mittels Spülbohrung unterfahren werden oder alternativ Leitungsgräben in Handgrabung unter Erhalt von Wurzeln > 2 cm erstellt werden. Bei den vorgenannten Maßnahmen sind die Hinweisen des Landratsamts</i></p>

	<p>vorzunehmen. d. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.</p> <p>Zu Festsetzung 9.5 : Hier ist zu ergänzen, dass bei Ausschachtungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich Wurzeln stärker 2 cm nicht durchtrennt werden dürfen.</p> <p>Zu Festsetzung 9.6 und 9.7 : Wir bitten darum, die farbliche Unterscheidung von 9.6 und 9.7 deutlicher zu machen. Momentan weisen die beiden Festsetzungen einen sehr ähnlichen Grünton auf, der im Plan nicht visuell zu unterscheiden ist.</p> <p>Zu Festsetzung 9.13 : Wir bitten darum das Wort „Baufällungen“ zu korrigieren und es „Baumfällungen“ zu nennen.</p> <p>Zu Festsetzung 9.14 : Wir begrüßen es, dass die Vermeidung von Vogelschlag als Festsetzung übernommen wird. Jedoch möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hinweisen. Dieser besagt, dass bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m² ein Vogelschlagrisiko besteht. Wir bitten darum, den Wert von 1,5 m² als Festsetzung zu übernehmen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Vogelschutzglases der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M.</p>	<p><i>Starnberg zum Baumschutz auf Baustellen (Stand 4/2022) zu beachten und einzuhalten.“</i></p> <p>Zu3. Punkt A 9.5 wird ergänzt: <i>„Die vorgesehene, im Detail vor Ort angepasste Wegetrassierung ist durch die Umweltbaubegleitung im Gelände unter Beachtung und größtmöglichem Erhalt des Gehölzbestands abzustecken.“</i></p> <p>Zu 3. Zwischen den (bisherigen) Sätzen 4 und 5 der Ziff. A.9.5 werden folgende Sätze eingefügt: <i>„Bei Ausschachtungen und Abgrabungen dürfen Wurzeln > 2 cm nicht durchtrennt werden. Nötigenfalls ist ein Fundament zu verschieben.“</i></p> <p>Zu 4. Planzeichen A.9.7 erhält ein helleres Grün</p> <p>Zu 5. Festsetzung Ziff.A.9.13 wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Zu 6. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden folgende Maßnahmen ergriffen: Fassade, allgemein: - Allseitig umlaufende vorgelagerte Balkon-Pufferschicht ohne Verglasungen. - Verglasung zurückversetzt zu vorderster Fassadenebene. - Keine transparenten Glasbrüstungen (Absturzsicherungen). - Keine verspiegelten Glasflächen. - Außenliegender Sonnenschutz. Fassade, Forum: - Verglasungen mit einer Substruktur einer Fenstereinteilung.</p>
--	---	--

	<p>Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) sowie oben stehender Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Keine verspiegelten Glasflächen- Glasscheiben mit geringem Außenreflexionsgrad.- Außenliegender Sonnenschutz.- Forum als zentraler Anlaufpunkt im Gebäude, Innenbeleuchtung zur Tageszeit als Ausschluss von Spiegelungen ist dadurch gegeben. <p>Stirnwände Nord und Süd: - Stirnseiten opak (geschlossene Wandfläche).</p> <p>Nächtliche Beleuchtung: - Minimierung von Beleuchtungsdauer und Intensität.</p> <p>Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude mit den umgebenden Wald- und Grünflächen wird als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme V8 weiterhin die Forderung nach einer Verwendung von Vogelschutzglas bei Glasscheiben > 1,5 m² gestellt. Nur so kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, unter die sämtliche heimische Vogelarten fallen entsprechend Vermieden- bzw. minimiert werden. Die Verwendung „konventioneller“ Glasscheiben erscheint uns nicht ausreichend, um zu erwartenden Vogelschlag signifikant zu reduzieren. Die alternative Verwendung etwa entspiegelter Glasflächen verringert zwar Spiegelungseffekte etwa durch die Sonne, kann aber aufgrund der damit einhergehenden großen Transparenz dazu führen, dass Vögel diese gar nicht mehr wahrnehmen können und dann vermehrt in Richtung Gebäudeinneres fliegen möchten...mit daraus entsprechend resultierenden Konsequenzen</p> <p>Festsetzung Ziff. A.9.14 wird folgendermaßen gefasst: " „Gebäude sind folgendermaßen auszurüsten, um Vogelschlag zu vermeiden: Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen zulässig. Große Glasflächen (>1,5 m²) sind durch die Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern.“</p> <p>Als Hinweis B.19. wird folgender Text eingefügt: „Bei der Wahl von Vogelschutzglas ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) sowie der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.</p> <p>Zu 7. Zum Artenschutz wird auf den "Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung"</p>
--	---	--

<p>7.</p>	<p>Zum Artenschutz: In den Festsetzungen fehlen Ausführungen zum Artenschutz, dem auf Grund eines VGH-Urteiles vom 18.01.2017 im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Beachtung zu schenken ist. Im Rahmen der Bauleitplanung muss mit hinreichender Genauigkeit eine Ermittlung der relevanten Arten erfolgt sein. Das bedeutet, dass an Hand der Habitatausstattung des Planungsbereichs relevante Arten festgelegt und untersucht werden müssen. Aus den Unterlagen (Naturschutzfachliche Abschätzung von Terrabiota vom 01.09.2020) geht zwar hervor, dass eine Tagbegehung am 06.08.2020 erfolgte, diese allerdings aufgrund der Jahreszeit nicht ausreichend ist. Zudem konnten bereits erste Fledermaus/ Vogel Strukturen am Gebäude (vgl. Plan Baumbestand Siemens-Feldafing von Terrabiota vom 21.08.2020) festgestellt werden. Somit muss noch eine weitergehende und detaillierte Ermittlung der relevanten Arten durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft stattfinden. Bei den ermittelten Arten muss feststehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entweder ausgeschlossen oder aber durch entsprechende CEF-Maßnahmen vermieden werden können. Erforderliche CEF-Maßnahmen müssen auf der Ebene des Bebauungsplans schon festgelegt bzw. bestimmt werden (entweder durch Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag). Zeichnet sich auf der Ebene der Bauleitplanung ab, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden können, so ist die „Ausnahmelage“ mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Der nachfolgende artenschutzrechtliche Hinweis kann schon einen Teil des Handlungsspektrums abdecken.</p> <p><i>Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis: Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn</i></p>	<p>vom 21.11.2022 verwiesen. Die dort benannten Maßnahmen werden vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Festsetzungen werden folgendermaßen ergänzt: „A 9.16 Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfliegen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können. A 9.17 Am verbleibenden Baumbestand sind 10 für höhlenbrütende Vögel geeignete Nistkästen aufzuhängen und auf 10 Jahre zu warten. A 9.18 Je gefällttem Höhlenbaum sind vier Nistkästen für Fledermäuse, pro gefällttem Altbaum mit Höhlenpotential zwei Fledermauskästen gem. CEF 2 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufzuhängen. A 9.19 Es ist eine ökologische Baubegleitung mit ausreichender Qualifikation einzusetzen, die die fach- und fristgerechte Umsetzung aller Maßnahmen begleitet.“</p>
-----------	---	---

8.	<p><i>Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.</i></p> <p>Zu Hinweis 7. und 8. : Im Baumbestandsplan wurden sämtliche Bäume auf der Fl. Nr. 215/11 erfasst. Jedoch wurden lediglich 6 Bäume (Nr. 21, 29, 43, 98, 99, 100) als „zu erhaltend festgesetzt“. Wenn sich in den zu erhaltenden Gehölzgruppen besonders wertgebende Einzelbäume befinden, so sind diese unseres Erachtens gesondert als zu erhaltende Einzelbäume in den Festsetzungen darzustellen. Wir bitten hier um eine Nacharbeit.</p>	<p>Zu 8. Der Baumbestandsplan hat die „unbedingt“ zu erhaltenden Bäume besonders hervorgehoben. In den Gehölzgruppen erfolgte keine detaillierte Aufnahme, da diese gem. A.9.3 als Ganzes erhalten werden müssen. Mit der dortigen Festsetzung ist sicher gestellt, dass gerade wertgebende Einzelbäume erhalten werden müssen. Lediglich „Gehölze bei unterdrücktem Wuchs oder Bruchgefährdung“ dürfen entnommen werden. Eine gesonderte Festsetzung von Einzelbäumen erfolgt daher nicht.</p>
----	---	---

12. Landratsamt – Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 20.10.2022

<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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.</p> <p>Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <p>Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschatz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschatz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244) <p>Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).</p> <p><u>Bestehende Baugebiete</u></p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung durch den Betreiber des Trinkwasser-netzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen und die zu Verfügung stehende Löschwassermenge zu überprüfen. Die Lage eventuell neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p>	<p>Die Informationen und Anregungen der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Schreiben WVU vom 06.09.2022 kann der Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.</p> <p>Zu <u>Bestehende Baugebiete</u></p> <p>Auf dem bereits vollumfänglich genutzten Baugrundstück soll das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt werden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass das Löschwasserangebot nach wie vor ausreicht. Die Gemeindeverwaltung wird die zur Verfügung stehende Löschwassermenge und den Löschwasserdruck ermitteln und mit dem Kommandanten der Feuerwehr evtl. erforderliche Hydranten festlegen. Die Hinweise und Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>
---	--

<p><u>Erschließung</u> Gemäß RASt 2006 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen vorzusehen. Diese Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendeschleife oder Wendekreis gem. den 7 Richtzeichnungen der RASt 2006 ausgebildet werden. Diese Anlagen ermöglichen das sichere Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Ein Zurücksetzen entlang einer Stichstraße ist besonders bei widrigen Witterungsverhältnissen (Dunkelheit, Regen) für Nichtberufskraftfahrer unter der Stresssituation eines Einsatzes mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden. Bei beengten Platzverhältnissen – z. B. Bei Baumaßnahmen im Bestand – ist es aus unserer Sicht vertretbar, eine Wendeanlage einzurichten, die das Wenden eines Großfahrzeuges der Feuerwehr in drei Zügen ermöglicht. Wir empfehlen, die Befahrbarkeit dieser nicht richtlinienkonformen Wendeanlage anhand einer dynamischen Schleppkurvenanalyse überprüfen zu lassen. Als Bemessungsfahrzeug ist wiederum das zweiachsige Müllfahrzeug heranzuziehen. Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.</p> <p><u>Feuerwehruzufahrt</u></p> <p>Eine Feuerwehruzufahrt ist eine ständig frei und zugänglich zu haltende Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst. Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehruzufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage BayBo2008).</p> <p>Das Tragen schwerer Ausrüstungsgegenstände oder das Verlegen von Schlauchleitungen über längere Strecken würde sonst notwendige Rettungs- und Löschmaßnahmen unnötig verzögern.</p> <p>Des Weiteren verbinden Feuerwehruzufahrten Drehleitaraufstellflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Großfahrzeuge der Feuerwehr empfehlen wir hier die Anordnung von Zufahrten / Durchfahrten und</p>	<p><u>Zu Erschließung</u> Das Baugrundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen, die durch eine interne Straße miteinander verbunden sind. Die Zufahrten von den öffentlichen Straßen werden durch Planzeichen unter Punkt A 7.2 festgesetzt.</p> <p><u>Zu Feuerwehruzufahrt</u></p> <p>Feuerwehruzufahrten werden im beigefügten Freiflächengestaltungsplan mit den mit dem Kommandanten der Feuerwehr abgestimmten Aufstellflächen für die Feuerwehr dargestellt.</p>
---	--

<p>Bewegungsflächen.</p> <p>Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrezufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung.</p> <p><u>Flucht- und Rettungsweg</u> Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt. Die kleinste taktische Einheit der Feuerwehr kann eine Menschenrettung mit einer vierteiligen Steckleiter selbstständig durchführen. Bei einer Gesamtlänge von 8,40m kann über dieses „Grundrettungsmittel“ eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,10m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) unter Umgehung der UVV Feuerwehr ermöglicht werden. Dies entspricht i. d. R. Einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe).</p>	<p><u>Zu Flucht- und Rettungsweg</u></p> <p>Das Konzept der Personenrettung soll auf der Ebene der Genehmigungsplanung nachgewiesen werden.</p>
---	---

Von folgendem Privaten wurden Anregungen/Bedenken vorgebracht:

1. Firma Siemens, Schreiben vom 29.09.2022/ 13.10.2022 / 14. 10. 2022

<p>- Entfall Tiefgarage mit Rampe (18 PP) bei gleichbleibender Gebäudekubatur, und dafür Erstellung von bis zu 120 Außenparkplätzen (anstatt 100 PP).</p> <p>- Neues Vordach am Haupteingang im Erdgeschoss (GR Vordach max. 350qm).</p> <p>- Erhöhung Grundflächenzahl auf max.</p>	<p>Den Anregungen wird folgendermaßen entsprochen:</p> <p>Fläche für TG soll entfallen, die Stellplätze werden im beigehefteten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Dabei werden zusätzliche 8 Bedarfsstellplätze in 2. Reihe und am Eingangstor 3 Car-Sharing ermöglicht werden. Die Fläche für ein mögliches Technikgebäude am westl. Tor, kann bis zu dessen Verwirklichung weiterhin für Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Die Festsetzungen und die Begründung werden angepasst: Die Grundflächenzahl erhöht sich dadurch auf insgesamt 6.950 m², die GRges. erhöht sich auf 1.600 m².</p>
--	--

<p>6.950qm (inkl. Vordach)</p> <p>- Höhenbezugspunkt liegt auf mind. 644.20m üNN. (Änderung lt Schreiben vom 13.10.2022 Der Höhenbezugspunkt verschiebt sich von den bisher angenommenen 644,20 müNN auf 644,58 müNN)</p> <p>- Unterirdischer Regenwassertank nördlich (n.A. HLS).</p> <p>(Lt. Schreiben vom 14.10. 2022) ...stellen wir hiermit den Antrag, dass im Rahmen unserer bereits am 29.09.2022 gemachten Einwände, dem B-Plan die aktualisierten Pläne angefügt werden können.</p>	<p>Die Tabelle in der Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>Unter den Hinweisen wird der Höhenbezugspunkt auf 644, 58m ü.NN = OK FB Ebene 0 geändert.</p> <p>Es wird folgende textliche Festsetzung Ziff. A.11.2 eingefügt: <i>"Es sind Regenwassertanks für Bewässerung vorzusehen. Diese sowie Rückhaltebecken zum verzögerten Abfluss von abzuleitendem Niederschlagswasser dürfen ausschließlich außerhalb der gem. Ziff. A.9.2, 9.3, 9.6 und 9.7 festgesetzten Bäume bzw. Flächen errichtet werden."</i></p> <p>Dem B-Plan werden die aktuellen Pläne beigelegt.</p>
---	---

2. Firma Siemens

Anregungen entsprechend Fortgang der Projektplanung und Informationen der Fachplaner und Gutachter nach Ende der Auslegung

<p>Textliche Anmerkungen: 221109</p> <p>1. Höhenbezugspunkt: Der Höhenbezugspunkt liegt auf +644,58müNN = ±0,00 = OK FB Ebene 0.</p> <p>2. Abstandflächen: Die Abstandsfächensatzung der Gemeinde Feldafing kommt nicht zur Anwendung. Empfehlung zur Berechnung gem. Bay BO Art. 6 mit Festsetzung der Tiefe der Abstandsfächen mit 0,4H (anstatt 1H) gemäß Abstimmungsgespräch mit dem Kreisbauamt Starnberg vom 05.09.2022 (siehe Protokoll).</p> <p>3. Gebäudekubatur: Für die festgesetzten Wandhöhen, die Außenmaße der Baukörper, die Dachform und Dachaufbauten gemäß beigelegter Plananlage sind Überschreitungen / Abweichungen von den Festsetzungen von +1,00m zulässig.</p>	<p>Zu 1. Der Höhenbezugspunkt wird übernommen.</p> <p>Zu Punkt 2. Die Festsetzung A 3.4 wird geändert: <i>„Die Abstandsfächen werden durch diese 3. Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfächen beträgt 0,4 H (gem. BayBO Art. 6). Die Abstandsfächensatzung der Gemeinde Feldafing kommt nicht zur Anwendung.“</i></p> <p>Zu 3. Die Festsetzungen A 3.2 und 3.3. werden geändert, die Außenmaße der Baukörper werden nicht durch die beigelegte Plananlage sondern durch die Planzeichnung festgesetzt: <i>„A 3.2Die in den Plänen dargestellten Wandhöhen, Dachformen und Dachaufbauten, und das dargestellte neue Gelände gelten als Festsetzungen. Die in den beigehefteten Projektplänen dargestellten Wandöffnungen sind von den Festsetzungen nach Punkt A. 3.2 dieser Satzung ausgenommen.“</i></p>
---	--

	<p>4. Wartungsgeländer: Die Schutzmaßnahmen auf Flachdächern können fest installiert und/oder klappbar ausgeführt werden. Sie stellen ein untergeordnetes Bauteil dar (keine geschlossene Brüstung) und sind daher nicht maßgebend in Bezug auf Wandhöhen und Abstandsflächen.</p> <p>5. Ausschluss von Fassadenbegrünung: Der Ausschluss von Fassadenbegrünung begründet sich wie folgt aus: Brandschutz: Brandlast durch Fassadenbegrünung (brennbare Außenwandbekleidung) bei geplanter Holzbauweise. Artenschutz: Eine hohe Biodiversität ist durch die umgebende und erhaltende Begrünung/Parklandschaft gegeben. Klimatische Vorteile (Mikroklima): Die gewählten und entwurfsbestimmenden baulichen Maßnahmen einer umlaufenden Fassaden-Pufferschicht sind elementarer Teil eines integralen Gebäudeklimakonzepts und tragen zur Verschattung von direkter Sonneneinstrahlung bei, während gleichzeitig der Ausblick nach draußen und ein hoher Grad natürlich Belichtung erzielt wird. Eine Fassadenbegrünung stelle einen grundlegend anderen Ansatz eines Gebäudes an diesem Standort dar. Vermeidung von Lärmimmissionen: Eine Begrünung stellt keine wirksame Maßnahme zur Eindämmung von Lärmimmissionen dar. Dachbegrünung: Für die fünfte Fassade des Gebäudes, nämlich die von den oberen Geschossen einsehbaren Dachflächen, ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen und entsprechend festgesetzt.</p> <p>6. Vermeidung von Vogelschlag: Erläuterung zu baulichen Maßnahmen im Hinblick zur Vermeidung von Vogelschlag: Fassade, allgemein: - Allseitig umlaufende vorgelagerte Balkon-/Pufferschicht ohne Verglasungen. - Verglasung zurückversetzt zu vorderster Fassadenebene. - Keine transparenten Glasbrüstungen</p>	<p><i>3.3 Von den Maßen der gem. A 3.2 getroffenen Festsetzungen bzgl. der in den beigehefteten Projektplänen dargestellten Höhenangaben, darf um bis zu einem Meter abgewichen werden.“</i></p> <p>Die Festsetzung A 3.4 wird ergänzt: <i>„Die Schutzmaßnahmen auf Flachdächern können fest installiert und/oder klappbar ausgeführt werden. Sie stellen ein untergeordnetes Bauteil dar (keine geschlossene Brüstung) und sind daher nicht maßgebend in Bezug auf Wandhöhen und Abstandsflächen.“</i></p> <p>Zu 5. Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt.</p> <p>Zu 6. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund Lage der geplanten Gebäude mit den umgebenden Wald- und Grünflächen wird als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme V8 weiterhin die Forderung nach einer Verwendung von Vogelschutzglas bei Glasscheiben > 1,5 m² gestellt. Nur so kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, unter</p>
--	--	---

<p>(Absturzsicherungen). - Keine verspiegelten Glasflächen. - Außenliegender Sonnenschutz. Fassade, Forum: - Verglasungen mit einer Substruktur einer Fenstereinteilung. - Keine verspiegelten Glasflächen - Glasscheiben mit geringem Außenreflexionsgrad. - Außenliegender Sonnenschutz. - Forum als zentraler Anlaufpunkt im Gebäude, Innenbeleuchtung zur Tageszeit als Ausschluss von Spiegelungen ist dadurch gegeben. Stirnwände Nord und Süd: - Stirnseiten opak (geschlossene Wandfläche). Nächtliche Beleuchtung: - Minimierung von Beleuchtungsdauer und Intensität. Vorschlag zur Festsetzung: Verglasungen, welche um mind. 50cm zurückversetzt zur vordersten Fassadenebene liegen, sind von zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag ausgenommen.</p> <p>Info zu Festsetzungen: Keine Festsetzung eines maximalen Glasflächenanteils.</p> <p>Zuarbeit zur Bauleitplanung, Flächenangaben zur Auslegung 9.11.2022 1. Grundfläche GR: Flächenausweisung gem. Vorgaben B-Plan Entwurf der Gemeinde Feldafing /Flächenangaben Neubau aufgerundet ohne Erschließungsflächen Freianlagen.GR Grundfläche, Hauptanlage (I): - GR Ia Gebäude + Pavillon = 6.400qm + 350qm = 6.450qm - GR Ib Terrassen = 130qm - GR Ic Vordächer (Eingang + Optional Anlieferung) = 370qm - GR (I) Summe = 6.950qm</p> <p>GRges gesonderte Grundfläche, Nebenanlagen (II): - GRges II unterbaute Höfe Nord + Süd = 550qm + 1.050qm = 1.600qm</p>	<p>die sämtliche heimische Vogelarten fallen entsprechend Vermieden- bzw. minimiert werden. Die Verwendung „konventioneller“ Glasscheiben erscheint uns nicht ausreichend, um zu erwartenden Vogelschlag signifikant zu reduzieren. Die alternative Verwendung etwa entspiegelter Glasflächen verringert zwar Spiegelungseffekte etwa durch die Sonne, kann aber aufgrund der damit einhergehenden großen Transparenz dazu führen, dass Vögel diese gar nicht mehr wahrnehmen können und dann vermehrt in Richtung Gebäudeinneres fliegen möchten, mit daraus entsprechend resultierenden Konsequenzen</p> <p>Festsetzung Ziff. A.9.14 wird folgendermaßen gefasst: <i>"Gebäude sind folgendermaßen auszurüsten, um Vogelschlag zu vermeiden: Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen zulässig. Große Glasflächen (>1,5 m²) sind durch Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern."</i></p> <p>Als Hinweis B.19. wird folgender Text eingefügt: <i>„Bei der Wahl von Vogelschutzglas ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) sowie der Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.</i></p> <p>Eine Festsetzung eines maximale Glasflächenanteils erfolgt nicht.</p> <p>Zu 1. Die Grundflächen werden unter Punkt A 3.1 und 3.1.1 entsprechend mit GR 6.950 m² und GRges 1.600 m² festgesetzt.</p>
---	---

<p>- GRges (II) Summe = 1.600qm</p> <p>Info Freianlagen: Im B-Plan festgesetzt mit +100% der GR Hauptanlage (6.950qm)</p> <p>Info Grundstücksfläche: Grundstücksfläche n.A. SRE = 36.000qm</p> <p>2. Angaben zum Stellplatzbedarf Pkw: Es werden oberirdisch bis zu max. 118 Stellplätze erstellt (inkl. Annahme von 3 Stellplätzen für Car-Sharing). Gemäß Planungsstand 09.11.2022 sind nach GaStellV min. 59 Stellplätze nachzuweisen. Für die Stellplätze soll die Vorrichtung einer E- Ladeinfrastruktur ermöglicht werden.</p> <p>Info zu Fahrrad-Stellplätzen: Es werden 36 Stellplätze geplant, davon etwa 26 im Gebäude und etwa 10 oberirdisch im Außenraum. Für die Stellplätze soll die Vorrichtung einer E- Ladeinfrastruktur ermöglicht werden.</p> <p>Plananlage zur Auslegung mit Grundrissen Schnitten, Ansichten vom 09.11.2022</p> <p>Nachreichung Planzeichnung 18.11.2022 Grundmaße der Baukörper 75,85 m x 129,00 m und 19,85 m x 20,60 m; Überdachung einer Loggia in einem der Höfe; Flächen für Nebenanlagen nachtragen: Unterbauungen für Lüftung und Nassmüll; Technikgebäude am Osttor. Darstellung Wendekreis Feuerwehr.</p> <p>Nachreichung Grundlage B-Plan Höhenänderungen vom 18.11.2022 und letzter Stand 23.11.2022 Darstellung der Abgrabungsbereiche</p>	<p>Zu 2. Die beigefügte Planzeichnung Grundlage B-Plan Außenanlagen wird hinsichtlich der dargestellten Stellplätze Bestandteil des B-Planes. Die Angaben zu den Stellplätzen werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Von den Plananlagen vom 9.11.2022 werden 2 Schnitte, 4 Ansichten, und der Erdgeschoss- Grundriss dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p>Die Bauräume werden dementsprechend vermaßt. Überdachung einer Loggia wird als Baukörper dargestellt; Flächen mit Unterbauungen und das Technikgebäude werden dargestellt. Die Wendeumkehr wird im Außenanlagenplan dargestellt.</p> <p>Der Plan Grundlage B-Plan Höhenänderungen Stand 23.11.22 soll als Anlage der Satzung beigefügt werden. Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden geändert.:</p> <p><i>„A 9.12 Geländeänderungen im Bereich der Flächen gem. A.9.2, 9.3, 9.6, 9.7 und 9.9 sind unzulässig.“</i></p>
--	---

**1. Immissionsschutzgutachten und Erschütterungstechnische Untersuchung
17.11.22**

<p>Dem Bebauungsplan liegt die die schalltechnische Untersuchung M171445/01 vom 17.11.2022 vom Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH zugrunde. Im Rahmen</p>	<p>Immissionsschutz: Die Festsetzungen werden entsprechend der Empfehlung der Gutachter des Ingenieursbüros Müller BBM vom 17. Nov. 2022 folgendermaßen geändert. <i>„10.1 Baulicher Schallschutz:</i></p>
--	--

<p>der Untersuchung wurde die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der Nachbarschaft nachgewiesen. Die detaillierte Ausarbeitung und Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bzgl. der gewerblichen Geräuschsituation ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Für die textlichen Festsetzungen schlagen wir folgende Formulierungen vor:</p> <p>a) Baulicher Schallschutz: Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.</p> <p>b) Bei schutzbedürftigen Übernachtungsräumen o. ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den blau gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrsgeräuschbeurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung vorzusehen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.</p> <p>Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schienenverkehrswegs sind die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe Juni 1999), Tabelle 1, Zeile 4 einzuhalten, um eine unzumutbare Belästigung durch Erschütterungen auszuschließen.</p> <p>Durch auftretende Erschütterungen können in Gebäuden hörbare sekundäre</p>	<p><i>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.</i> Die textlichen Festsetzungen werden geändert:</p> <p><i>„A 10.1 Baulicher Schallschutz: Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.</i></p> <p><i>A10.2 Bei schutzbedürftigen Übernachtungsräumen o. ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrsgeräuschbeurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung vorzusehen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.“</i></p> <p>Die Fassaden an denen Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts auftreten, werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Die Festsetzung Punkt A 10.4 „Schallschutzmauer“ kann entfallen, da sie aus schalltechnischer Sicht nicht mehr erforderlich ist. Die Wand hat als Einfriedung Bestandsschutz und kann so erhalten werden. Dies wird im Gutachten entsprechend erläutert. Die Festsetzung wird ergänzt:</p> <p><i>„Die Mauer an der Westseite des Planungsgebietes kann im Bestand erhalten und in gleicher Weise fortgeführt werden.“</i></p> <p>Die Punkte A 10.4 und 10.5 werden um die Festsetzungen der Anhaltswerte der DIN 4150 und der TA Lärm ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden ergänzt: <i>„Dem Bebauungsplan liegt die die schalltechnische</i></p>
---	--

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: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Sondergebiet Bildungszentrum und Eichgraben"

Sachverhalt:

Im Zuge der laufenden Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ stellt die Planungsbegünstigte den Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung B.11. des Bebauungsplans i.d.F. vom 06.09.2005.

Begründung:

Derzeit laufen die Vorbereitungen zum Abbruch der Bestandsgebäude für die Neubebauung gem. der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans. Im Zuge dessen sollen festgesetzte Bäume, die gemäß Planung ohnehin entfernt werden müssen, bereits in den Wintermonaten gefällt werden. Hintergrund ist das Verbot gem. § 39 ff. BNatSchG, nachdem Bäume vom 01. März bis 30. September nicht gefällt oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Bei den zu entfernenden, festgesetzten, Bäumen handelt es um die Nrn. 45, 46, 47, BG 5 a, 5 b, 5 c, 53, 55 und 56 gemäß beigefügter Liste.

Aufgrund vorstehenden Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, die beantragte Befreiung zu erteilen. Gleichzeitig wird auf die Ersatzpflanzung gem. Festsetzung B.12. hingewiesen. Die Möglichkeit der Verpflanzung von Baum Nr. 45 ist vorab zu prüfen und mit Terrabiota Landschaftsarchitekten abzustimmen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung B.11. des Bebauungsplan Nr. 15 „Bildungszentrum und Eichgraben“ i.d.F. vom 06.09.2005 zum Fällen der festgesetzten Bäume. Auf die Ersatzpflanzung gem. Festsetzung B.12. wird hingewiesen. Die Möglichkeit der Verpflanzung von Baum Nr. 45 ist vorab zu prüfen und mit Terrabiota Landschaftsarchitekten abzustimmen.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Bahnhofstraße / Starzenbachwiese"

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 85/5, Bahnhofstraße 22, 22 a mit folgendem Inhalt vor:

Bei der jährlichen Baumkontrolle durch eine externe Fachfirma wurde der Zustand der großen Lindengruppe auf genanntem Grundstück bemängelt.

Daraufhin wurde die Firma Sanktjohanser als Baumpflegefachbetrieb vom Grundstückseigentümer mit der Erstellung einer Ist-Analyse beauftragt.

Die Stellungnahme / Ist-Analyse der mehrstämmigen Lindengruppe wurde am 05.11.2022 durchgeführt und kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Bei der Einstufung der Vitalität wurden der Holzkörper mit Stammfuß, Stamm, Stammkopf, Stämmlingen und Starkästen in die Schadensklasse 3 (geschädigt) eingestuft.

Die Einstufung der Schadenbewertung in den Klassen 1 bis 5 ergab in der Gesamtbewertung das Ergebnis 5 (schwere Mängel).

Die weiteren Maßnahmen wurden vom Gutachter mit der Priorität 2 dargestellt. Priorität 2 bedeutet, dass die Abtragung / Fällung innerhalb eines Monats erfolgen soll.

Das Grundstück Fl.Nr. 85/5 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23 „Bahnhofstraße / Starzenbachwiese“ aus dem Jahr 1984. Unter Festsetzung „A 25.Bindungen für Bepflanzungen“ ist die Lindengruppe als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund des geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, die beantragte Befreiung zu erteilen und gleichzeitig eine entsprechende Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle zu empfehlen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung A. 25 des Bebauungsplans Nr. 23 „Bahnhofstraße / Starzenbachwiese“ für die Fällung einer Lindengruppe. Eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 85/5 wird vorgeschrieben.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Garatshausen Ort" für das Grundstück Am Anger 3, Fl.Nr. 1098/24

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, den Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung „Garatshausen Ort“, rechtskräftig seit dem 29.03.2004, im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1098/24 zu ändern.

Die Antragsteller planen, die bestehende Garage am Wohnhaus mit ca. 29 m² zu einem Apartment umzubauen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Für die Nutzungsänderung von einer Garage in Wohnfläche ist somit die Änderung der Baugrenze erforderlich.

Laut dem Änderungsantrag wird die Garage nicht genutzt, da es schwer ist, mit dem Auto an der Hecke vorbei im 90° Winkel hinein zu fahren.

Die drei erforderlichen Stellplätze für zwei Wohneinheiten sind jetzt schon auf dem Grundstück vorhanden. An der Südseite befindet sich ein Carport mit zwei Stellplätzen und daneben ein offener Stellplatz.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück folgende Bebauung fest:

GR 200 m²

GFZ 0,24

2 Vollgeschosse

Wandhöhe: 6,20 m

Da die Änderung lediglich die Baugrenze betrifft und die GR und GFZ weiterhin eingehalten werden, kommt es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Baurechtsmehrung.

Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung „Garatshausen Ort“ wurde bereits im Jahr 2007 und 2017 geändert. Die 4. Änderung wurde am 20.09.2022 beschlossen. Eine Zusammenlegung der Verfahren ist nicht sinnvoll, da die Grundstücke zu weit auseinander liegen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Änderung der Baugrenze städtebaulich vertretbar. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Durch die Änderung werden keine weiteren Flächen versiegelt.

Frau Schmid wird aufgrund Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt ein Bauleitplanverfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“ für die Fl.Nr. 1098/24 einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt ein Planungsbüro für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu suchen und zu beauftragen.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Maschinenhalle; Fl.Nr. 203

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 203 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und ist ein Naturdenkmal. Auf dem Grundstück befinden sich bereits 3 Gebäude die vom Golf Club Feldafing und von der Schlösser und Seenverwaltung als Bauhof für den historischen Lennepark genutzt werden.

Ein Teilbereich der bereits bebaut ist, ist als Biotop kartiert.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 26.04.2016 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben Neubau einer Maschinenhalle (GR 158,44 m²; WH 4,60 m; FH 7,03 m) erteilt. Mit Bescheid vom 28.11.2016 hat das Landratsamt Starnberg das Bauvorhaben genehmigt.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde fristgerecht bis zum 05.12.2024 verlängert.

Bei dem nun eingereichten Antrag handelt es sich nicht mehr um einen Tekturantrag, da zu viele Änderungen vorgenommen wurden. In Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg handelt es sich deshalb um einen Neuantrag.

Der Antragsteller plant, das kleinste der 3 Gebäude mit einer Grundfläche von 84 m² abzureißen und eine Maschinenhalle mit Holzfassade und Satteldach zu errichten. Das abzureißende Bestandsgebäude wird als Maschinenhalle genutzt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen einer modernen Platzpflege. Die Grundfläche der Halle beträgt 158,94 m² (Abmessungen 15,08 m x 10,54 m). Die geplante Wandhöhe beträgt 4,81 m und die Firsthöhe 7,27 m.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, liegt ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB vor.

Da bereits eine Baugenehmigung für ein ähnliches Vorhaben vorliegt und sich die Abmessungen nur minimal geändert haben, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Maschinenhalle.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Kfz-Lauben; Rothwiesstraße 6, Fl.Nr. 439/18

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 439/18 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Antragsteller, plant den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Gebäudegrundfläche von 138,95 m², 2 Vollgeschossen und Satteldach. Die Wandhöhe beträgt bis zu 6,43 m und die Firsthöhe 8,96 m.

An der Nordseite des Hauses ist ein Carport mit Fahrradabstellraum mit den Abmessungen 8,95 m x 4,23 m geplant. Weiter westlich soll ein weiterer Carport mit den Abmessungen 6,00 m x 3,00 m errichtet werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall könnten mehrere Häuser in der Umgebung herangezogen werden z.B die Jahnstraße 19 oder die Seewiesstraße 22. In dem beiliegendem Lageplan ist die Umgebungsbebauung dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Problematisch ist jedoch die Erschließung. Bei der Rothwiesstraße handelt es sich um eine Privatstraße und die Antragsteller sind nicht Eigentümer der Privatstraße. Im Grundbuch ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, jedoch fehlen die Leitungsrechte. Derzeit ist somit die Erschließung hinsichtlich der Wasser- und Abwasserversorgung nicht gesichert. Die Leitungsrechte sollen schnellstmöglich nachgereicht werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Rothwiesstraße 6, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid; Sicherung der Bebaubarkeit nach Parzellierung des Grundstücks Fl.Nr. 124; Possenhofener Straße 6

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 124 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf der Fl.Nr. 122 befindet sich ein Wohnhaus. Das Grundstück Fl.Nr. 124 ist unbebaut.

Die Antragsteller planen, die Grundstücke Fl.Nrn. 122 und 124 neu aufzuteilen. Zur Prüfung der Bebaubarkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 124 wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Der Neubau wird mit einer Grundfläche von 92 m², einer Wandhöhe von 6,10 m und einer Firsthöhe von 8,85 m abgefragt.

Bezüglich der wegerechtlichen Erschließung wurde das Bauvorhaben bereits mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt. Es wird eine gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken geben und auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird ein Verkehrsspiegel vom Bauherrn aufgestellt. Die Bepflanzung entlang der Straße ist niedrig zu halten.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist die Lage des Gebäudes im Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Grundfläche des Gebäudes mit 92 m² (10,0m x 7,8m + 2,3m x 6,0) bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Wandhöhe der Außenwände mit 6,10 m ab OK Gelände bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Firsthöhe von 8,85 m ab OK Gelände bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Sind Dachgauben an der Süd- und Nordseite des Daches bauplanungsrechtlich zulässig?

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die umliegende Bebauung ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt. Auch Dachgauben sind in der Umgebung bereits vorhanden.

Aufgrund der Bezugsfälle, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu allen Fragen erteilt werden.

Hinweis Verkehrsspiegel

Das Landratsamt Starnberg wird das Staatliche Bauamt im Verfahren beteiligen und der Verkehrsspiegel wird vermutlich als allgemeine Auflage in den Vorbescheid aufgenommen. Vor der Aufstellung des Spiegels auf gemeindlichen Grundstück (z.B. auf Fl.Nr. 65/3) muss der Bauherr die Zustimmung der Gemeinde einholen. Hierbei gilt es zu beachten, dass der vom Staatlichen Bauamt geforderte Verkehrsspiegel die Bebaubarkeit des gemeindlichen Grundstücks nicht einschränken und nur auf öffentlichem Straßengrund errichtet werden darf. Bei einer baulichen Veränderung des Grundstücks muss ggf. der Spiegel auf Kosten des Eigentümers versetzt werden.

Die Position des Verkehrsspiegels wird von den Gemeinderäten nicht befürwortet.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen des Vorbescheids auf dem Grundstück Fl.Nr 124.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports;
Firnhaberstraße 10, Fl.Nr. 234/65**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 234/65 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit zwei offenen Stellplätzen.

Die Antragstellerin plant, an der Südostseite des Grundstücks Fl.Nr. 234/65 die Errichtung eines Carports mit den Abmessungen 6,50 m x 3,30 m. Die Wandhöhe beträgt 2,10 m. Laut Ziff. A. 3.1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist eine Fläche für Garagen/Carports festgesetzt. Der Bau des Carports auf dieser Fläche ist hier jedoch nicht möglich, da die gekennzeichnete Fläche auf dem Nachbargrundstück liegt.

Die Errichtung eines Grenzcarports mit einer Grundfläche von 21,45 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei. Über die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits folgende Befreiung von der Festsetzung A 3.1. im Rahmen der Baugenehmigung erteilt:

Firnhaberstraße 8 Fl.Nr. 234/64 Befreiung Lageverschiebung der Garage am 12.04.2000
Firnhaberstraße 10a, Fl.Nr. 234/81 Befreiung Überschreitung Bauraum am 20.04.2001
Firnhaberstraße 10 b, Fl.Nr. 234/66 Befreiung Überschreitung Bauraum am 30.03.2001
Firnhaberstraße 12, Fl.Nr. 234/67 Befreiung Überschreitung Bauraum am 20.11.2000

Da auf dem Grundstück kein Garagenbaufenster vorgesehen ist und es bereits Befreiungen von der Festsetzung gibt, kann aus Sicht der Verwaltung die isolierte Befreiung erteilt werden.

Hinweis der Verwaltung:

Zusätzlich zum Antrag auf isolierte Befreiung muss beim Landratsamt Starnberg eine Abweichung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) beantragt werden, da der Carportabstand zur Grenze von 3 m auf 1,60 m reduziert wird. Dabei handelt es sich um eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, weshalb das Landratsamt Starnberg zuständig ist.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von der Festsetzung A. 3.1 des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd“ für die Errichtung eines Carports.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 58 "Bereich Alte Bahnhofstraße 28"; Wiederholung der Auslegung vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Pöcking

Sachverhalt:

Es handelt sich hier um die Wiederholung der Auslegung vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 aufgrund eines Fehlers in den Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs.

Die Gemeinde Pöcking hat am 19.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 „Bereich Alte Bahnhofstraße 28“ gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Feldafing um Stellungnahme gebeten. In der Sitzung vom 08.03.2022 wurden gegen die Planungen keine Einwendungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt werden.

In der Sitzung vom 17.01.2022 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Pöcking den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Planungsziele sind unter anderem der Erhalt der Wirkung des Landschaftselements des begrünten Höhenrückens im Orts- und Landschaftsbild von Pöcking mit einer untergeordneten Wirkung der Bebauung in diesem Bereich sowie der Erhalt des Charakters als Villengebiet mit solitären Gebäuden bzw. kompakt innerhalb des Grundstücks angeordneten Gebäude-ensembles und parkartigen Gärten.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Park- und Waldstraße an der Alten Bahnhofstraße, Gemarkung Pöcking mit einem Gesamtumfang von ca. 5.030 m².

Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. In der Sitzung vom 08.11.2022 wurden gegen die Planungen keine Einwendungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Auch durch die Wiederholung der Auslegung werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planungen werden bei dieser Auslegung keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet über die laufenden Sanierungen im alten Polizeihaus und im Feuerwehrhaus:

Altes Polizeihaus:

Mit dem Rückbauarbeiten der Decken, Böden und Sanitäreinrichtungen, sowie mit der Entfernung des Innenputz wurde am 05.12. begonnen.

In der 2. Wohnung beginnen die Arbeiten ab dem 09.01.2023.

Zum Injektionsverfahren sind noch folgende Maßnahmen geplant, die Erneuerung der Heizung- und Elektroleitungen im Fußboden, Austausch der Heizkörper, Anbringung einer Innendämmung mit ca. 7 cm, Austausch der Fenster. Aufgrund der langen Wartezeiten könnte der Austausch der Fenster problematisch werden.

GR Utecht regt an eine Fußbodenheizung zu prüfen.

GR Dr. Keltsch regt an die Fenster nach historischem Vorbild von einem Schreiner anfertigen zu lassen.

Feuerwehrhaus:

- Der Bodenlack ist bestellt.
- Die Leiter im Schlauchturm wird nächste Woche begutachtet.
- Die Spinde wurden bestellt.
- Die Fa. Maier ist mit der Sanierung der Toiletten beauftragt.

Zudem fand am 24.11. ein Termin mit Herrn Kittelberger im Feuerwehrhaus statt. Ein Anbau der Umkleiden ist nicht erforderlich. Die neuen Spinde können in dem Versammlungsraum aufgestellt werden. Der Kommandantenraum wird hierfür mit einer Trockenbauwand abgeteilt.

Ein neuer Gruppenraum ist in der Wohnung im 1. OG geplant. Die Arbeiten sollen bis auf den Umbau der Wohnung im Februar/März abgeschlossen werden.

Frau Schmid lädt die Gemeinderäte zum Christkindlmarkt nach Garatshausen ein. Dieser findet am Sonntag den 10.12. und 17.12 zwischen 14:30 – 20:00 Uhr statt.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister