Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 20.06.2023 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:34 Uhr
Ende: 21:03 Uhr

Anwesend waren:

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

Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin
Bergfeld, Karin	
Eiling-Hütig, Ute, Dr.	
Fischhaber, Peter	
Gollwitzer, Helmut	
Hansel, Günter	
Härtl, Sibylle	
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.	
Keltsch, Michael, Dr.	
Klug, Arno	
Maier, Anton	
Melichar, Peter	
Utech, Boris	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger
Schuierer, Thomas

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.05.2023

2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

3. Unterbringung von Asylbewerbern / Flüchtlingen; Projektierung einer Containeranlage

4. Bebauungsplan Nr. 85 "Alte Klinik - Fl.Nr. 59"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

5. Sanierung Turnhalle, Vorstellung der LHP II und Genehmigung der LPH III

6. Oberflächensanierung der Rat-Jung-Straße

7. Energiequartier Feldafing, Stromliefervertrag

8. Bekanntgaben / Sonstiges

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

Ein Bürger erkundigt sich, weshalb die Süddeutschen Zeitung nicht mehr auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzungen verweist.
BGM Sontheim teilt mit, dass die Presse die Tagesordnung eine Woche vor der Sitzung mitgeteilt bekommt. Der Starnberger Merkur berichtet über die Tagesordnung und die Süddeutschen Zeitung nicht. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Berichterstattung.

BGM Sontheim gratuliert Arno Klug nachträglich zum Geburtstag und überreicht ihm einen Geschenkkorb.

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.05.2023

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 16.05.2023 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	**15**	**für**
	0	**gegen den Beschluss**

TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

BGM Sontheim gibt bekannt, dass keine TOP der Gemeinderatssitzung vom 16.05.2023 zur Veröffentlichung geeignet ist.

TOP 3 Unterbringung von Asylbewerbern / Flüchtlingen; Projektierung einer Containeranlage

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 85 "Alte Klinik - Fl.Nr. 59"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

Der TOP 4 wurde nach dem TOP 7 behandelt, da Herr Rickert erst später zur Sitzung kam.

Sachverhalt:
Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 27.02.2023 mit Frist zum 03.04.2023 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 01.03.2023 bis zum 03.04.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

(1) Bund Naturschutz i. Bayern e.V. - Kreisgruppe Starnberg
(2) Deutsche Telekom
(3) Eisenbahn-Bundesamt
(4) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
(5) GWT Starnberg
(6) Landratsamt Starnberg -Untere Denkmalschutzbehörde
(7) Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz
(8) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
(9) Landesbund f. Vogelschutz - Kreisgeschäftsstelle Starnberg
(10) Telefónica O2

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

(1) Amt für Landwirtschaft und Forsten
(2) Gemeinde Pöcking
(3) Polizeiinspektion Starnberg
(4) Regierung von Oberbayern
(5) Wasserversorgung gKU
(6) Gemeinde Tutzing
(7) Regionaler Planungsverband
(8) AWISTA

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

(1) Landratsamt Starnberg -Untere Naturschutzbehörde-
(2) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
(3) Landratsamt Starnberg Bodenschutz- Abfallrecht
(4) Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde-
(5) Landratsamt Starnberg - Brandschutzdienststelle-
(6) Abwasserverband Starnberger See
(7) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(8) Staatl. Bauamt Weilheim
(9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(10) Bayernwerk Netz GmbH
(11) DB Services Immobilien GmbH
(12) Energienetze Bayern
(13) Vodafone Deutschland GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. LRA Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v.

1.	Zu Festsetzung §7:	
	(2) Die Flächen für Tiefgaragen sind unter allen Gebäuden und dem gesamten Bereich zwischen den Gebäuden geplant. Hierzu sind teilweise Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bestandsbäume notwendig. Wir möchten darauf hinweisen, dass Abgrabungen im Kronentraufbereich zum langfristigen Baumverlust führen können. Deshalb sollte unseres Erachtens die Dimensionierung der Tiefgarage überdacht werden.	Zu (2): Die Größe der Tiefgarage leitet sich direkt aus einem für die Funktion des Gebietes notwendigen Stellplatzbedarf ab. Alternative wäre eine mehrgeschossige Tiefgarage, was aufgrund des enormen technischen und Materialaufwands insgesamt nicht nachhaltig erscheint. Um die Auswirkungen auf den Baumbestand möglichst zu minimieren, wurde die Bebauung auf den nördlichen Bereich des Grundstücks konzentriert. Die Umgrenzung der Tiefgarage wurde im Abgleich mit den Bäumen nochmals angepasst, so dass es keine Überschneidung zwischen Bestandsbäumen und Flächen für Tiefgaragen mehr gibt. In Einzelfällen wird auch auf die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen verzichtet.
	(3) Wir bitten darum, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.	Zu (3): Unter §13 ist bereits festgesetzt, dass Mindestens 60% der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen ist. Dies inkludiert auch Stellplätze. Aufgrund der Topographie und den notwendigen Feuerwehrzufahrten in diesen Bereichen ist es technisch nicht sinnvoll möglich, sämtliche Flächen wasserdurchlässig auszugestalten.
	(4) Nebenanlagen sowie sie die unter (3) aufgeführten Stellplätze liegen teilweise im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen bzw. von neu zu pflanzenden Bäumen. Wir bitten darum, dass Stellplätze und Nebenanlagen nicht im Kronentraufbereich errichtet werden.	Zu (4): Bei den Stellplätzen im Südwesten am Dr.-Appelhans-Weg handelt es sich um Bestandsstellplätze, welche erhalten werden sollen. Die Spielplatzfläche wurde so verlegt, dass sie sich nun nichtmehr mit dem Baumbestand überlagert. Im Übrigen handelt es sich um nicht überdachte Fahrradstellplätze. Diese können ohne Schädigung der Bäume unter diesen unterkommen. Das Gleiche gilt für Baumneupflanzungen im Bereich von Nebenanlagen oder Stellplätzen. Diese können mit entsprechenden technischen Maßnahmen nachhaltig erfolgen. Gerade entlang des Dr.-Appelhans-Weges ist es wichtig, neben den funktionalen Anforderungen auch eine entsprechende Grünausstattung an der Straße zu gewährleisten.
	(7) Die Lage des Spielplatzes sollte unseres Erachtens noch einmal überdacht werden, da der Spielplatz in einem Bereich lokalisiert ist, der momentan mit einem wertvollen Gehölzbestand bestockt ist. Zudem ist der Bereich im Baumbestandsplan von Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung GmbH von Ende 2022 als „für das Landschaftsbild besonders erhaltenswerte Baumgruppe“ eingestuft. Dieser Einstufung sollte Rechnung getragen werden und über einen Erhalt der bestehenden Gehölze nachgedacht werden.	Zu (7): Der Spielplatz wird nach Norden in den Bereich außerhalb des Baumbestandes verlegt. Die in diesem Bereich nicht als zu erhalten festgesetzten Bäume, wurden nicht aufgrund des Spielplatzes nicht unter Schutz gestellt. Vielmehr mussten diese aufgrund ihres mangelnden Erhaltungszustandes entfernt werden. Sie wurden teilweise bereits außerhalb des Bebauungsplans im Winter 22/23 entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Untersuchungen von Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung GmbH ausschließlich auf die Aspekte Artenschutz und Erhaltungszustand der Bäume bezie-

		hen. Alle sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte, z.B. das Landschaftsbild werden ausschließlich im Bebauungsplan verbindlich behandelt.
2.	Zu Festsetzung §9: (2) Bei der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzbereich ohne Einfriedung“ würden wir gerne wissen, wie diese Fläche ausgestaltet wird.	Zu §9: Die Fläche soll platzartig mit einzelnen Pflanzbereichen als Auftakt für das Quartier gestaltet werden. Die Ausführung im Detail obliegt, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem Bauvollzug.
3.	Zu Festsetzung §11: (1) Hier ist aus der Formulierung nicht eindeutig erkennbar, ob nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind, oder auch Hecken aus Koniferen zulässig sind. Wir plädieren dafür, dass sie lediglich aus heimischen Laubgehölzen sein dürfen. Zudem sollten Schnitthecken unzulässig sein.	Zu §11: Es wird im zweiten Spiegelstrich ergänzt: [….Hecken] aus Laubgehölzen [oder ….]. Somit sind Koniferen sicher ausgeschlossen. Ein Ausschluss von Schnitthecken erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht sinnvoll möglich. Dies würde eine Verpflichtung des Verzichts auf das Schneiden der Hecken bzw. die Einschränkung der Pflegemaßnahmen bedeuten. Dies stellt keine bodenrechtliche Festsetzung dar und ist somit in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar. Darüber hinaus wird ein verdichtetes Wohngebiet in einem zusammenhängenden Ortsbereich entwickelt. In Abwägung mit den sich daraus ergebenen Nutzungsansprüchen, erscheinen zumindest im direkten Zusammenhang mit den Wohngebäuden geschnittene Hecken sinnvoll bzw. nicht zwingend auszuschließen.
4.	Zu Festsetzung §13: (2) Wieso müssen nur 60 % der befestigen Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Aus ökologischer Sicht sollten mehr als 60 % wasserdurchlässig gestaltet werden.	Zu (2): Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme zu §7 (3) verwiesen.
	(3) Hier ist zu ergänzen, dass die Bäume dauerhaft erhalten werden sollen.	Zu (3): In §13 (5) ist bereits der dauerhafte Erhalt dieser Baumpflanzungen festgesetzt.
	(4) Hier ist zu ergänzen, dass die Bäume dauerhaft erhalten werden sollen.	Zu (4): In §13 (5) ist bereits der dauerhafte erhalt dieser Baumpflanzungen festgesetzt.
	(5) Gemäß der Satzung sollen in WA1 mindestens 23 Bäume neu gepflanzt werden, wir konnten im Plan allerdings nur 20 Bäume feststellen. Zudem sollte in diesem Absatz ebenfalls der dauerhafte Erhalt der Bäume festgesetzt werden.	Zu (5): Der dauerhafte Erhalt der Bäume ist bereits in §13 (5) festgesetzt. §13 (4) bezieht sich nicht auf die durch Planzeichen festgesetzten Bäume nach (2) und (3), sondern setzt zusätzliche, nicht örtlich festgesetzte Baumpflanzungen fest. Auch ist nicht erkenntlich mit welchem Planzeichen im Plan 20 Baumpflanzungen enthalten sein sollten.
	(6) Aus ökologischer Sicht ist Totholz äußerst wertvoll und bietet vielen Lebewesen Lebensraum. Sofern ein Baum komplett abgestorben ist, und an einem Ort steht, der ver-	Zu (6): Der bestehende Baumbestand im Süden und die neu zu pflanzenden Bäume liegen sämtlich an einer Hangkante und/oder in Zusammenhang mit Gebäuden. Somit stellt ein abgestorbener Baum hier grundsätzlich

	kehrssicherungstechnisch nicht relevant ist, sollte der Baum nach Möglichkeit nicht gefällt werden.	eine Gefahr dar. In Abwägung der Verkehrssicherungspflicht sowie der Gefahr für Leib und Leben mit den ökologischen Vorteilen wird in diesem Fall der Fällung von abgestorbenen Bäume, unter Wahrung evtl. notwendiger Auflagen des Artenschutzes, zugestimmt.
5.	Zu Festsetzung §14: Wir bitten um die Aufnahme des unten stehenden Formulierungsvorschlages als Festsetzung. 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 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.	Zu §14: Die vorgeschlagenen Festsetzungen ergeben sich bereits aus § 44 BNatSchG, der die Tötungsverbote regelt. Die Festsetzungen hierzu sind daher nicht erforderlich. Das Bestandsgebäude wurde bereits im Hinblick auf den speziellen Artenschutz untersucht. Die Untersuchung liegt dem Bauleitplanungsunterlagen bei. Dieser folgend ist bei Abbruch des Gebäudes nicht mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen. Zudem befindet sich das Gebäude bereits im Abbruch. Geschützte Arten konnten im Vorfeld nicht festgestellt werden. Eine Festsetzung hierzu erübrigt sich insofern. Eine Festsetzung zum Rodungszeitraum von Gehölzen ist nicht notwendig, da diese bereits allgemeingültig durch §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben ist. Im Hinblick auf den Baumbestand wurde die Untersuchung ergänzt. Eine großzahl der relevanten Bäume mit für nach §44 BNatschG geschützte Arten interessanten Strukturen wurden als zu erhalten festgesetzt. Nur einzelne Bäume mit entsprechenden Strukturen wurden bereits gefällt oder sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entnommen werden. Für diese sind entsprechende Maßnahmen (Ersatzquartiere in Nistkästen) festgesetzt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde ausreichend nachgewiesen, dass durch das Vorhaben unter Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatschG verwirklicht werden. Somit ist keine Ausnahme erforderlich.
6.	Zu 1. Hinweise durch Planzeichen: (10) Aus dem Text zum Planzeichen wird nicht eindeutig ersichtlich, was mit dem Baumbestand passieren soll. Hier bitten wir darum, die Angaben zu konkretisieren. Beispielsweise kann angegeben werden, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten sind, bei Abgang zu ersetzen sind oder ähnliches.	Zu (10): Die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind in einem schlechten Erhaltungszustand bzw. Stocken außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans und können daher nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Für eine Umsetzung der im Bebauungsplan ermöglichten Bebauung ist deren Fällung jedoch nicht notwendig. Daher sind sie nicht als zu Fällen dargestellt. Ob diese Bäume erhalten oder gefällt werden obliegt somit dem Bauvollzug. Im Winter 22/23 wurden jedoch bereits einige dieser Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt. Die Bebauungsplanzeichnung wird hinsichtlich einer differenzierteren Darstellung der Bestandsbäume überarbeitet.
7.		Zu „Zu 6.“:

8.	Zu 6. Hinweis zum Schutz von Bäumen: Wir bitten um die Übernahme des unten stehenden Formulierungsvorschlages, der schon ein großes Spektrum an möglichen Schutzmaßnahmen abdecken kann. Formulierungsvorschlag: 1. 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. 2. 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. 3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. 4. 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	Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.
	Zu 7. Hinweise zum Artenschutz: (1) Unseres Erachtens nach sollte der Absatz zur Vogelbrutzeit als Festsetzung übernommen werden.	Zu „zu 7. Hinweise zum Artenschutz“: Die Zeiträume für Baumfällungen sind in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bereits allgemeingültig geregelt und bedürfen somit keiner eigenen Festsetzung.
	(2) Wir begrüßen es, dass die Vermeidung von Vogelschlag als Hinweis 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 Hinweis 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. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2.,	Im Rahmen der Hinweise ist grundsätzlich die Einhaltung der Leitfaden beschrieben. Daraus ergibt sich automatisch welche Glasflächen problematisch sind und welche nicht. Ein direkter Verweis auf Flächen ab 1,5 m² erscheint daher nicht erforderlich. Insbesondere könnte dies zu Verwirrungen führen, da nicht alle Flächen ab 1,5 m² problematisch, aber auch nicht alle Flächen unter 1,5 m² unproblematisch (z.B. Strauch vor Fenster spiegelt sich, Eckverglasung) sind. Die entsprechenden Leitfäden sind in dem Hinweis (2) bereits enthalten. Somit bedarf es keiner Ergänzung.

	überarbeitete Auflage.Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie oben stehender Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.	
9.	In der Satzung sollte unseres Erachtens nach festgelegt werden, dass den Bauanträgen jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden muss.	Eine entsprechende Festsetzung der zwingenden Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Bauantrag ist jedoch nachzuweisen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt sind. Dies wird in der Regel in entsprechenden Planzeichnungen (z.B. einem Freiflächengestaltungsplan) erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt.
10.	Zum Entwurf der Begründung in der Fassung vom 05.02.2023: 1. Zu A Begründung A.2. Verfahrensart: Die Eingriffsregelung ist stets anzuwenden. Sie entfällt auch bei Verfahren nach § 13a BauBG nicht. Sie besteht aus den Komponenten „Vermeidung“, „Minimierung“ und „Ausgleich“. Zwar sind bei Verfahren nach § 13a BauGB keine Ausgleichsflächen erforderlich, Vermeidung bzw. Minimierung sind jedoch stets zu beachten. Dies wurde auch in einer Rechtsprechung vom 18.1.17 (15 N 14.2033) klargestellt. Als maßgebliche Komponente der Eingriffsvermeidung ist insbesondere der Baumerhalt zu nennen. Zur Eingriffsminimierung sind Freiflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Versiegelung und Geländeveränderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Details (z.B. Stückzahlen, Lage, Pflanzlisten, Materialverwendung) müssen im Rahmen von Festsetzungen konkretisiert werden. Wir bitten die Aussage in der Begründung anzupassen, bei Verfahren nach § 13a entfällt lediglich die Pflicht eines Ausgleichs, nicht aber die Pflicht der Vermeidung bzw. Minimierung.	Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.
11.	A.4.Bestandsaufnahme und Bewertung: Zu A.4.1. Lage und Größe des Planugnsgebietes – Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan sind die Gehölzbestandenen Flächen im Süden und Osten als „Sonstige Grünflächen wie Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt. Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei diesen Flächen um wertvolle Baumbestände handelt, welche unbedingt erhalten werden sollten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.	Zur Faunistischen Untersuchung vom April 2022 1. Zu 2.1. In diesem Absatz wird ausgeführt, dass die Quartiersuntersuchung des UG die Gebüsche und den Baumbestand erfasst. Eine Nutzung der Gehölze als Sommer- oder Winterquartiere wird ausgeschlossen.	Die faunistische Untersuchung wurde überarbeitet.

	Dem Landratsamt liegt eine Baumliste vom 13.04.2021 des Gebietes vor. Diese wurde von Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung GmbH erstellt. Aus dieser Liste wird ersichtlich, dass mehrere Bäume Höhlen, bzw. Faulstellen aufweisen (bspw. Bäume Nr. 106, 127, 135). Somit sollte durchaus davon ausgegangen werden, dass die Bäume mit entsprechender Struktur eine Eignung als Quartier besitzen. Zudem erscheint uns der Passus auf Seite 7 des Berichts nicht ganz schlüssig. „Vielversprechende Bereiche (Altbäume, Baumhöhlen und geeignete Fassadenbereiche), bei denen eine Sichtkontrolle auf fliegende Fledermäuse durchgeführt werden, sowie auf Sozialrufe aus möglichen Quartieren geachtet werden konnte, gab es nicht.“ Aus dem Absatz wird unseres Erachtens nach nicht eindeutig klar, ob es die „vielversprechenden Bereiche“ also Altbäume, Baumhöhlen und geeignete Fassadenbereiche nicht gab, oder ob es die Sozialrufe und Sichtbeobachtungen nicht gab. 1. Zu 3. Fazit: Auch das Fazit auf Seite 15 erscheint uns in Teilen unschlüssig, da es teilweise Widersprüche in dem Gutachten bzw. der Begründung zum Bebauungsplan gibt. In unten stehendem Absatz (kopiert aus dem Fazit des Kartierberichts) wird ausgeführt, dass das Untersuchungsgebiet strukturarm ist und es nur geringe, strukturarme Gehölzbestände gibt. „Das strukturarme Untersuchungsgebiet selbst (Straße, Parkplätze, Wohngebäude, Krankenhausgebäude, Gärten) unterliegt den für Siedlungen typischen Einflüssen (Lärm und Licht aus angrenzender Bebauung und Straßen, diverse Nutzungen durch Menschen und ihre Haustiere). Daher konnten auch nur störungstolerante, an Siedlungsräume angepasste Vogelarten ohne besondere Lebensraumansprüche festgestellt werden. Aufgrund mangelnder Baumhöhlen und der geringen, strukturarmen Gehölzabschnitte des Wohngebietes konnte bei der Transektkartierung mit Ein/Ausflugsbeobachtung in dem Gebiet nur eine geringe Aktivität von Fledermausarten festgestellt werden. Eine Nutzung des Bestandes als Quartier konnte nicht festgestellt werden.“ Jedoch wird auf Seite 5 geschrieben, dass „Einen Großteil des Areals nimmt der parkähnliche Gehölzbestand mit zahlreichen Altbäumen ein …“. Diese Aussage steht unse-	

	res Erachtens im Widerspruch mit der Aussage im Fazit. Zudem steht im Fazit folgender Passus (Kopie aus Fazit Seite 15): „Da die Fläche zum großen Teil aus offenem Grünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen besteht, kann das UG kaum von Tierarten als Lebensraum genutzt werden. Eine Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Offenflächen der geplanten Bebauung ist demnach erstrebenswert“. Die Aussage, dass die Flächen zum großen Teil aus offenem Grünland besteht, widerspricht dem Kartierbericht sowie der Begründung zum Bebauungsplan. In der Begründung wird beispielsweise auf Seite 4 unter dem Punkt A.1. auf den schützenswerten Baumbestand hingewiesen. Ebenso wird im Regionalplan 14 (Seite 8) unter dem Punkt B II Z 4.3. auf den alten Baumbestand hingewiesen. Auch im Abschnitt A.4.2. auf Seite 11 wird eindringlich betont, dass der Änderungsbereich parkartig gestaltet und von üppigem, zum Teil sehr altem Baumbestand geprägt ist. Weiterhin wird auf Seite 12 unter dem Punkt A.4.3. noch einmal betont, dass der umfängliche und teilweise alte Baumbestand, insbesondere an der südlichen Hangkante ein prägendes Element des Planungsgebiets ist. Insofern sollte unseres Erachtens nach eine gewisse Einheitlichkeit des Ausgangszustandes dargestellt werden. Denn momentan widersprechen sich die Aussagen zu der Vegetationsstruktur auf dem Gelände.	

2. LRA Kreisbauamt, Schreiben v. 11.04.2023

1.	Es wird darum gebeten, den formalen Aufbau des Bebauungsplans bezüglich der Überschrift anzupassen, so dass eindeutig erkennbar ist, welche Regelungen als verbindliche Festsetzungen gelten sollen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.	Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Darstellung der Festsetzung in A4 Format. Hier war eine Überschrift abgeschnitten. Dies wurde nun angepasst. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Zuordnung vorhanden.
2.	Die Regelung **§ 1 (3)** betrifft hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sämtliche überbaubare Flächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	Die Festsetzungen zum Maß **(§ 3)** der baulichen Nutzung, insbesondere die zur GR, verlangen die Definition des jeweiligen Baugrund-	Die bauraumbezogene Grundflächenfestsetzung wird beibehalten. Die Überschreitungsregelung ist bewusst als Verhältniszahl (GRZ) festgesetzt und ermöglicht es

	stücks, vgl. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Insbesondere, wenn mehrere Baufenster auf einem Buchgrundstück liegen, ist daher eine eindeutige Unterteilung des Buchgrundstücks in die jeweiligen Baugrundstücke zwingend notwendig. Als Mittel bietet sich hierfür insbesondere die Perlschnurlinie nach Ziffer 15.14 der Anlage zur PlanZV an.	daher, das Baugrundstück, das Gegenstand eines Bauantrags ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten GR sowie den Umfang der Überschreitung zu bestimmen. Da Grundstücksteilungen ohne Genehmigung zulässig sind und lediglich durch Teilung keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen, kann zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das konkrete Baugrundstück nicht definiert, insbesondere nicht festgesetzt werden. Dafür fehlt es an einer Rechtsgrundlage.
4.	In **§ 3 (1)** ist am Satzende noch § 1 (2) zu ergänzen, da andernfalls lediglich auf die festgesetzten Baugrenzen verwiesen wird.	Eine entsprechende Ergänzung wurde vorgenommen.
5.	In **§ 6** ist das Wort „… ***mindestens*** *5,5 m einzuhalten*.“, es sei denn, die Balkone müssen einen Abstand von exakt 5,5 m einhalten. Soll diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB oder nach Art. 81 Abs. 2 BauNVO erfolgen? Je nachdem sollte die Festsetzung entsprechend umformuliert und ausführlich begründet werden.	Die Festsetzung wurde komplett überarbeitet.
6.	**§ 7 (4), § 8 (4)** und **§ 12 (1)**: Es wird darum gebeten, das Wort „… *Bauräume*…“ durch „…*Baugrenzen*…“ zu ersetzen, da dieser Begriff der BauNVO entspricht.	Das Wort „Bauräume“ wurde in §7 (4) und §12 (1) durch „Baugrenzen“ ersetzt. Bei §8 (4) würde dies eine unbeabsichtigte Veränderung des Festsetzungsinhalts bedeuten. Um dem vorzubeugen wurde der Bezug auf §1 (2) verändert und §1 (2) durch folgenden Wortlaut ergänzt: „…umgrenzt durch Baugrenzen nach §5 (1)“.
7.	Die Regelung **§ 7 (7)** ist hinsichtlich der Formulierungen „Spielgeräte“ und „ohne Höhenbeschränkung“ zu unbestimmt und daher unzulässig. Zudem können wir hierfür keine Rechtsgrundlage erkennen.	Die Festsetzung wird folgendermaßen umformuliert: „Abweichend von den Regelungen nach §7 (4) sind im mit nebenstehender Signatur umgrenzten Bereich Nebenanlagen nach §14 in Zusammenhang mit notwendigen Spielplätzen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO zulässig.“ Auf einen Hinweis auf die Größe kann verzichtet werden, da sich die durch die Abweichung von §7 (4) der Satzung automatisch ergibt.
8.	Die Formulierung in **§ 7 (9)** „… *gesamten Baugrundstücken* …“ ist zu unbestimmt und damit unzulässig. Zudem gibt es bisher nur ein (großes) Baugrundstück.	Die tatsächliche Größe der Baugrundstücke ergibt sich erst im Rahmen der Bauanträge. Um eine klarer Regelung zu treffen wird die Festsetzung wie folgt umformuliert: „Von den Regelungen nach §7 (4) ausgenommen und somit im gesamten allgemeinen Wohngebiet nach §2 zulässig sind: ….“
9.	In welchem Verhältnis steht die **Festsetzung § 8 (5)** zu § 8 (4)? Ist die Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage vorrangig? Es wird um Auflösung dieser sich widerstreitenden Festsetzungen gebeten.	Um Missverständnisse zu vermeiden, wird §8 (5) wie folgt neu formuliert: Auf den mit nebenstehendem Planzeichen markierten Flächen sind – unabhängig von den Flächenbeschränkungen gem. § 8 (3) - Solar- und Photovoltaikanlagen zu errichten, deren senkrechte Projektion mindestens die in der jeweiligen Fläche vermerkte Größe (z.B. 60 m²) aufweisen muss. […]“
10.	**Festsetzungen § 9 (5)** und **(6)**: Da die Festsetzung zu Geh- und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge eines	Die Fläche wurde in ihrer Lage grundsätzlich überarbeitet. Diese neue Fläche wird vermaßt.

	Weges) konkret festgesetzt bzw. in der Planzeichnung vermaßt werden.	
11.	Soll tatsächlich ein WA und nicht ein WR entwickelt werden?	In Abwägung mit der Umgebung soll ein WA festgesetzt werden. Insbesondere im westlichen Teil des Planungsgebiets sollen auch, wie nicht zuletzt die Festsetzung §2 (2) dokumentiert, Nichtwohnnutzungen untergebracht werden.
12.	**Zu § 3 (4)**: Siehe hierzu die zwingende Aufteilung des Grundstücks. Eine GRZ hilft in diesem Fall nicht, da die Eruierung des für die GR neu gebildeten und als Bezugsgröße, insbesondere der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO, verantwortliche Grundstücksteils in seiner Größe nicht exakt bestimmbar sein wird. Daher ist es für eine zulässige GR-Festsetzung in dem vorliegenden Fall erforderlich die Werte aus § 3 (3) in absolute Zahlen zu übersetzen.	Zu § 3 (4) Die Überschreitungsregelung ist bewusst als Verhältniszahl (GRZ) festgesetzt und ermöglicht es daher, das Baugrundstück, das Gegenstand eines Bauantrags ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten GR sowie den Umfang der Überschreitung zu bestimmen. Da Grundstücksteilungen ohne Genehmigung zulässig sind und lediglich durch Teilung keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen, kann zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das konkrete Baugrundstück nicht definiert, insbesondere nicht festgesetzt werden. Dafür fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Eine Übersetzung in Absolute Zahlen wäre somit im Fall von evtl. nicht vermeidbaren späteren Grundstücksteilungen nicht sinnvoll.
13.	**Zu § 3 (3)**: Diese Festsetzung ist unzulässig. Die BauNVO sieht nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO hierfür nur eine Ausnahmeregelung vor, die wir nicht empfehlen, weil dann das Freistellungsverfahren nicht angewendet werden kann. Im Übrigen siehe Bedenken zu § 3 (4) (absolute Zahlen).	In §3 Abs. 3 der Satzung wird das Maß der Nutzung geregelt. §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche. Somit besteht kein Zusammenhang und der Festsetzung. Nach §16 Abs. 5 BauNVO kann die Grundfläche für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Somit ist die Festsetzung zulässig.
14.	**Zu § 3 (7)**: Diese Festsetzung ist unzulässig.	In §3 Abs. 2 – 6 der Satzung ist die Überschreitung der Grundflächen abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BayBO geregelt. Somit kann auf §3 Abs. 7 der Satzung verzichtet werden.
15.	Wir raten dringend von der üblich aufwändigen Festsetzungssystematik in **§ 3** ab.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LRA von der Festsetzungssystematik in §3 abrät. Um eine rechtssichere und in ihrer Detailliertheit den Ansprüchen der Gemeinde genügende Festsetzung sicherzustellen, bleibt die Festsetzung jedoch erhalten.
16.	**§ 4 (2) letzter Satzteil „… *oder den mit dem Planzeichen* …“**: Dieser Satz bemisst sich nach § 5 (1) und sollte auch dort gelistet werden.	Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Es handelt sich um eine Höhenfestsetzung für einzelne Bereiche der Baugrenzen nach §5 Abs. 1 bzw. spezielle Bereiche für Balkone nach §5 Abs. 2. Die Höhenfestsetzung in die Festsetzung der Baugrenzen zu integrieren, erscheint nicht zielführend.
17.	**§ 5 (2)**: Ist mit dem Satz 1 gemeint, dass <u>nur</u> Balkone zulässig sein sollen? Wir bitten zu berücksichtigen, dass (auch) die Baugrenze für Balkone im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO überschritten werden darf. Ist dies gewollt?	Nach §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkonen) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die geplanten Balkone werden jedoch voraussichtlich den Rahmen der Geringfügigkeit überschreiten. Daher ist eine gesonderte Flä-

	Die Größenbegrenzungen (9 m), Abstände (3 m) bedürfen einer Rechtsgrundlage. Ob Art. 81 Abs. 2 BayBO hierfür ausreichend ist, ist der Begründung zu entnehmen. Vorstellbar wäre, die gestalterischen Vorgaben auch in Zusammenhang einer Ausnahmeregelung festzusetzen. Eher klingt dies jedoch nach einem V+E-Plan. Gleiches gilt für Satz 5.	che festgesetzt. In §23 Abs. 1 BauNVO ist ein Verweis auf §16 Abs. 5 BauNVO enthalten. Somit können auch Teile der baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Dies stellt die Rechtsgrundlage für auf Balkone und weitere Anlagen begrenzte Bereiche dar. Die Bereiche wurden nun, ohne abstrakte Größenfestsetzungen durch Planzeichen definiert. Eine Festsetzung der gestalterischen Vorgaben für die Ausnahmeregelung ist nicht zielführend. Zum einen wäre so ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen. Zum anderen dürften so auch keine Balkone zugelassen werden, die den Rahmen der Geringfügigkeit überschreiten. Es ist kein Vorhaben und Erschließungsplan vorgesehen.

3. Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- Abfallrecht, Schreiben v. 11.04.2023

	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Klinik - Fl.Nr. 59“, Gemarkung Feldafing (Flurnummern 59 sowie Teilflächen von Flurnummern 138, 59/4, 66/10, 66/6, Gemarkung Feldafing) sind aktuell keine Flächen im Altlastenkataster erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor. Allerdings geht aus dem uns zur Verfügung gestelltem Baugrundgutachten vom Büro Geo Hydro Bau Consult vom 09.04.2021 hervor, dass bei der Baugrunduntersuchung teilweise Auffüllungen angetroffen wurden. Diese weisen laut Gutachter jedoch nicht auf Altlasten hin. Es können jedoch verschmutzte Böden im Rahmen von Baugrubenauffüllungen des Bestandsgebäudes laut Gutachter nicht ausgeschlossen werden. Auf Nachfrage teilte man uns mit, dass die festgestellten Auffüllungen bislang nicht weiter beprobt und analysiert wurden. Das Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50 erhebt aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des v.g. Bebauungsplans, **sofern folgende <u>Festsetzung</u> in den Bebauungsplan aufgenommen wird:** Werden Aushubarbeiten im Bereich der im Rahmen der Baugrunduntersuchung festgestellten Auffüllungen vorgenommen, sind diese Arbeiten von einem einschlägigen Ing.-Büro fachtechnisch zu begleiten und der Aushub zu beproben und zu analysieren. Dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – ist anschließend ein Dokumentationsbericht vorzulegen. Erst nach Prüfung und Freigabe	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen nicht im Altlastenkataster erfasst sind. Aufgrund der Ansprache im Bodengutachten und der nur punktuellen Auffüllungen in Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude, kann davon ausgegangen werden, dass die Böden im Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand nutzungsspezifisch saniert werden können. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Abbruch und anschließenden Neubauarbeiten die Auffüllungen weitgehend entsorgt werden. Dies muss im Bauvollzug ohnehin fachgerecht aufgrund anderer Regelungen erfolgen und bedarf keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine entsprechende Festsetzung ist mangels einer Ermächtigungsgrundlage (vgl. §9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan nicht möglich. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis unter Punkt C.5 ergänzt.

	dieses Berichts seitens des Landratsamtes können die Arbeiten in diesen Bereichen fortgesetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass gegebenenfalls weitere Untersuchungen notwendig werden könnten. **Weiterhin sollte folgender bodenschutzrechtlicher <u>Hinweis</u> in den Bebauungsplan im Textteil unter C) 5. mit aufgenommen werden:** Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.	Unter C.5 sollten die vorgeschlagenen Hinweis übernommen werden. Der Punkt C.5 sollte zu Hinweise zum Umgang mit Boden umbenannt werden.

4. LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 03.04.2023

	Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:	
1.	Gemäß Punkt A.4.11 und B.8 der Begründung wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme ist erst nach Vorlage dieser Untersuchung möglich. Bereits vorab weisen wir jedoch darauf hin, dass in der schalltechnischen Untersuchung insbesondere folgende Punkte abzuhandeln sind: • Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen westlich des Plangebiets (Feuerwehr, Turnhalle, etc.) inkl. Fahr- und Parkverkehr • Gaststätte südlich des Plangebiets inkl. Parkplatz (evtl. aufgrund der Entfernung irrelevant) • einwirkende Verkehrslärmimmissionen durch die Possenhofener Straße • die durch die Tiefgaragenzufahrt gebündelt auftretenden Verkehrslärmimmissionen an der nächstgelegenen benachbarten Bebauung im WR (Fl.Nrn. 130 und 138/7)	Inzwischen wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise der Stellungnahme ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Soweit Festsetzungen im Bebauungsplan nach Maßgaben des Immissionsgutachtens erforderlich sind, wurden diese berücksichtigt.

2.	Es handelt sich um ein großräumiges Bauprojekt. Insbesondere ist ein großflächiges Baufenster für eine Tiefgarage festgesetzt, so dass von umfangreichen Spundarbeiten ausgegangen werden muss. Diese sind mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden. Weiterhin müssen weitreichende Abbrucharbeiten durchgeführt werden. Auch diese sind i.d.R. mit erheblichem Lärm verbunden. Der Bauherr ist als „Zustandsstörer“ dafür verantwortlich, dass ausgehend von seiner Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen – und hierzu zählt der Baulärm - verhindert werden, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind regelmäßig zu unterstellen, wenn die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden. Konkrete Ausführungen zum Thema Baulärm können unter baulaermportal.de dem Merkblatt „Baulärm“ entnommen werden. Aufgrund der Nähe des Plangebiets insbesondere zur nördlichen Wohnbebauung und der lärmintensiven Abbruch- und Baumaßnahmen sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm nicht auszuschließen. Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass bei Beschwerden aus der Nachbarschaft häufig mit einer Einstellung der Baumaßnahmen bis zur konkreten Sachverhaltsklärung zu rechnen ist. Um eine Einstellung der Baumaßnahmen und die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen zu vermeiden, wird daher dringend empfohlen, bereits vor Beginn der Baumaßnahmen (inkl. Abbrucharbeiten) seitens des Bauherren ein Konzept erarbeiten zu lassen, wie die Anforderungen der AVV Baulärm eingehalten werden können. Im Rahmen einer Baulärmprognose ist dieses Konzept durch einen Fachgutachter nachvollziehbar darzulegen. Der Gemeinde wird nahegelegt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Es handelt sich um Hinweise zum Bauvollzug. Die werden zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümern weitergeleitet. Eine Aufnahme als Hinweis in der Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich, da der Bauherr für eine kurzfristige Realisierung des Bebauungsplans bereits mit großer Wahrscheinlichkeit feststeht.

5. Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 09.03.2023

	<u>Löschwasserversorgung</u> Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008) Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten. - Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210) - Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230) - Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244) 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). Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trink-wasserversorgung“) 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. **Erschließung** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge de Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir hier die Anordnung von Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungs-	Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für den Grundschutz steht in jedem Fall ein ausreichendes Rohrnetz zur Verfügung. Der Bebauungsplan steht der Anlage von ggf. notwendigen Löschwasserbehältern nicht entgegen. Diese sind falls erforderlich im Rahmen des Bauvollzuges zu planen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet. Im Rahmen der Planung ist eine Feuerwehrzufahrt von Westen vom Dr.-Appelhans-Weg aus vorgesehen. Somit können zu allen Bauräumen die Abstände von max. 50 m eingehalten werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Die maximal zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke berücksichtigt diese Zufahrten.

	flächen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrzufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung. **Zweiter Flucht- und Rettungsweg** Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die erforderlichen Aufstellflächen für tragbare Leitern von 2 m x 3 m vorgehalten werden.	Die tatsächliche Errichtung und Ausgestaltung der Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen obliegt dem Bauvollzug. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Die tatsächliche Herstellung dieser Aufstellflächen obliegt jedoch dem Bauvollzug.

6. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 03.04.2023

	Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen. **1.) Veranlassung** Das ehemalige Klinikgelände zwischen Possenhofener Straße und Dr.-Appelhans-Weg soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies Entspricht auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB welcher einen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung vorgibt. **2.) Geltungsbereich** Der Geltungsbereich betrifft das Flurstück 59, Gemarkung Feldafing und hat eine Größe von rd. 15.810 m². **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. **3.1) Schmutzwasserbeseitigung** Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Alte Klinik - Fl.Nr. 59", 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 Abwasserableitungen sind in den Unterlagen	1.), 2.) und 3.) werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich des Schmutzwasseraufkommens an den in der Possenhofener Straße befindlichen Kanal angeschlossen werden kann. Das zu erwartende Schmutzwasseraufkommen wird voraussichtlich geringer sein, als das der bestehenden Kliniknutzung. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband hat inzwischen stattgefunden.

	nicht beschrieben. Der Abwasserverband unterhält in der Possenhofener Straße 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. **Die Erschließungssicherheit des Vorhabens scheint schmutzwassertechnisch möglich zu sein. Es bedarf aber noch genauere Untersuchungen hinsichtlich der Leitungshydraulik.**	
	In Abstimmung mit und nach Vorgaben des Abwasserverbandes Starnberger Sees ist die schmutzwassertechnische Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes selbst als auch die Überleitung in bereits bestehende Schmutzwasserleitungen zu planen und auszuführen. Seitens der Gemeinde Feldafing wurden zum Schmutzwasseranfall Angaben nachgereicht. Eine Überprüfung der Angaben war zeitlich noch nicht möglich.	Es handelt sich um Hinweise zum Bauvollzug diese werden zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümern weitergeleitet.
	Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist erst nach der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation tatsächlich gesichert.	Im Rahmen der Planungen für das Parallel in Entwicklung befindliche Hochbauprojekt hat eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Starnberger See stattgefunden. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation kann erfolgen.
	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.**	Auch hier handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Beide im Geltungsbereich befindlichen Baugebiete grenzen in ausreichender Breite an die Possenhofener Straße an. Somit steht der Bebauungsplan einem autarken Anschluss der beiden Bereiche nicht entgegen. Abweichende Leitungsführungen über andere Grundstücke obliegen den Grundeigentümern und sind unabhängig vom Bebauungsplan privatrechtlich zu regeln.
	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.	Dies Stellungnahme zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümern weitergeleitet.
	3.2) Niederschlagwasserbeseitigung Der Abwasserverband unterhält keinen Niederschlagswasserkanal im Bereich des Bebauungsplanes an den angeschlossen werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben. Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (kf >= 1 x 10-6 m/s). **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.**	Unter §15 des Bebauungsplans ist bereits festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser über Rückhalte- und Sickereinrichtung im Geltungsbereich zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden ist. Somit ist kein Anschluss an einen öffentlichen Kanal geplant. Es wurde bereits ein entsprechende Versickerungskonzept erarbeitet und mit Sickerversuchen an den Entsprechenden Stellen auf tatsächliche Umsetzbarkeit untersucht. Somit ist grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich. Die konkrete Ausführung obliegt dem Bauvollzug. Grundsätzlich ist auch eine getrennte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer möglich. Bei gemeinsamen Anlagen ggf. notwendige Grunddienstbarkeiten sind unabhängig vom Bebauungsplan privatrechtlich zu regeln. Im Hinblick auf die Beteiligung des Abwasserzweckverbandes handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet.
	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 Entwässerungsreinrichtung geltende Vorschriften, erforderlich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus diesem Grunde fordert der Abwasserverband die **Nachweise nach DWAM 153 und DWA-A 102** welche <u>spätestens mit dem Entwässerungsplan</u> 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. 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.	Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümern weitergeleitet.
	Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	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.	
	4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser 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 nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.	Entsprechende Voruntersuchungen haben in Vorbereitung der durch den Grundeigentümer geplanten Baumaßnahmen bereits stattgefunden. Im Übrigen wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
	5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen. Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges	Eine entsprechende Untersuchung haben in Vorbereitung der durch den Grundeigentümer geplanten Baumaßnahmen bereits stattgefunden. Diese werden aktuell finalisiert und dann der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

	erforderlich. **6.) Ergänzung / Sonstiges** 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 (2TB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug dieser wird zur Kenntnis genommen und den Grundeigenümern weitergeleitet.

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 03.04.2023

	Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets, wasserwirtschaftlichem Vorranggebiet, uns bekanntem Überschwemmungsgebiet oder einer registrierten Altlastenverdachtsfläche. Der vorliegende Planentwurf erscheint aus unserer Sicht in vielen Punkten sehr durchdacht und zeitgemäß. Beispielsweise werden die Ausführungen zu wild abfließendem Wasser (unter Punkt 4 der Hinweise) des vorliegenden Satzungsentwurfs begrüßt. Auch bezüglich der Festsetzungen z.B. zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Bodenschutz, Grundflächenzahl, Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser enthält der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus unserer Sicht wenig Verbesserungspotential.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Einzig für die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der teilweise schwierigen Versickerungsverhältnisse (tiefliegende sickerfähige Böden) empfohlen, möglichst noch im Zuge der Bauleitplanung eine genauere, übergreifende Fachplanung anzustrengen (wie das nach dem vorliegenden Begründungsentwurf auch geplant ist). So können verschiedene Synergieeffekte genutzt werden. Z.B. führen die Dachbegrünungen und die Zisternen zu einem Rückhalt von Niederschlagswasser bzw. einer Vorreinigung (Zisterne als Sedimentationsanlage vor Versickerungsanlage) und werden zu kostensenkenden Elementen des Entwässerungssystems. Auch die Versickerungsanlagen können bei entsprechender Planung gemeinsam genutzt werden. Dies spart Aufwendungen bei Erstellung (Erdbewegung, Anzahl der Anlagen) sowie Unterhalt und führt zu gesicherten Ausführungsabläufen (Zeitschiene, Koordination der Gewerke) bei der Erstellung der Wohnanlagen. Ein entsprechendes Konzept kann gerne vorab mit uns abgestimmt werden.	Es wurde bereits ein entsprechende Versickerungskonzept erarbeitet und mit Sickerversuchen an den entsprechenden Stellen auf tatsächliche Umsetzbarkeit untersucht. Somit ist grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich. Die konkrete Ausführung obliegt dem Bauvollzug.

	Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.	Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümer weitergeleitet.

8. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 06.03.2023

	<u>Erschließung</u> Die Zufahrt der Tiefgarage muss so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die St 2063 möglich ist. Die Zufahrt ist ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Einmündungsbereich ist so zu gestalten, dass ein- und ausfahrende Fahrzeuge sich nicht gegenseitig behindern und evtl. auf der Straße warten müssen. Falls Tore verwendet werden, so ist vor diesen ein Stauraum von min. einer Länge von 5m freizuhalten. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs- LV. m. den Zufahrtenrichtlinien).	Der Bebauungsplan steht einer entsprechenden Ausführung nicht entgegen. Die aktuelle Planung des Grundeigentümers entspricht den vorgegebenen Parametern. Die Ausgestaltung im Detail obliegt jedoch dem Bauvollzug.
	Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Sichtverhältnisse</u> Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Ge genstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahr bahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."	Die Festsetzung von Sichtdreiecken im Bebauungsplan ist aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht möglich. Im Bebauungsplan sind entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach §9 Abs. 1 BauGB abgeleitet aus den Sichtdreiecken „Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind“ festgesetzt. Dies deckt weitgehend die Forderung der Stellungnahme ab. Lediglich die Regelung zur Bauzeit und zur Einzelbaumpflanzung ist nicht enthalten. Diese können jedoch, da es sich nur um temporäre Nutzungen und Verhaltensanweisungen handelt nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird unter C. Hinweise durch Text und Planzeichen ein entsprechender Hin-

	<u>Sonstiges</u> Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.	weis ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.02.2023

	Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>** **Gegen Ende des 19. Jhs. wurden im südlichen Abschnitt des Planungsgebietes bis zu 50 Bestattungen aus der Zeit des frühen Mittelalters entdeckt. Von einer weiteren Ausdehnung des Gräberfeldes ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszugehen. Der Planungsbereich befindet sich zudem im Bereich des historischen Ortskernes. Deshalb sind im Gebiet des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.** Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig wer-	Unter C. Hinweise durch Text und Planzeichen wird eine entsprechender Verweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzt. Ebenso ergänzt bzw. angepasst wird die Begründung. Ein Umweltbericht ist im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	den. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/d enkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/k onservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.	Die Stellungnahme zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Grundeigentümern weitergeleitet.
	Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkm alpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/ vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/r echtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234- 1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)..	

10. Bayernwerk Netz, Schreiben v. 06.03.2023

	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden bis auf den Hauptanschluss der alten Klinik im Süden des Grundstücks in Verbindung mit der dort befindlichen Trafostation. Die Leitungstrassen Sind als dinglich zu sichern im Bebauungsplan festgesetzt oder befinden sich ohnehin in der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“. Auf Ebene der Bauleitplanung ist somit der Erhalt der Leitungen gesichert. Lediglich die Zuleitung zum abzubrechenden Klinikgebäude ist nicht berücksichtigt, da diese zur Realisierung des Bebauungsplans zurückgebaut werden muss und kann.

	trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.	Die PV-Anlagen befinden sich auf den Dächern der Gebäude. Hier erscheint eine Zugänglichkeit für die Bayernwerke nicht erforderlich.
	Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.	Im Bereich der Leitungen besteht ein mehrere Jahrzehnte alter, wertvoller Baumbestand. Dieser muss aus Gründen des Ortsbildes und Naturschutzes unbedingt erhalten werden. Da die Leitungen hier bereits seit mehreren Jahrzehnten im Bereich der Bäume verlaufen, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch weiterhin möglich ist.
	Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Deutsche Bahn, Schreiben vom 01.03.2023

	Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Klinik – Fl. Nr. 59" werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Energienetze Bayern, Schreiben v. 27.02.2023

	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG keine Bedenken oder Anregungen. Bitte beachten sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB auf dem Gelände !	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einzige bestehende Leitung auf dem Baugrundstück ist stillgelegt. Diese wird im Rahmen der Bauarbeiten zurückgebaut.

13. Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben v. 03.04.2023

	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Die im Planumgriff befindlichen Leitungen der Vodafone Deutschland GmbH befinden sich in heutigen und auch zukünftigen Flächen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Diese können somit auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehen bleiben.

Neben den aus der Abwägung hervorgehenden Änderungen wurde aus der Fortschreibung der Planung folgende Änderungen vorgenommen:

- Wie zuletzt in der Gemeinderatssitzung beschlossen ist nun für die beiden WA´s getrennt eine Geschossfläche festgesetzt.
- Die Fahrradstellplätze sind nun analog zum städtebaulichen Vertrag geregelt. Es ist nun ein Fahrradstellplatz je 30 m² Wohnfläche nachzuweisen und nichtmehr ein Fahrradstellplatz je angefangenen 30 m² Wohnfläche einer jeden Wohnung.
- Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen wurden geringfügig angepasst.
- Die gesamten Freianlagen wurden überarbeitet. Somit haben sich auch die Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, die Lage der Dienstbarkeit, sowie die Lage und Anzahl der Bäume etc. verändert.
- Im Bereich zwischen Haus 4 und 5 werden nun doch keine Bäume erhalten. Dafür gibt es entsprechende Neupflanzungen. Neben der neuen TG Ausdehnung ist dies auch aus Überlegungen der Baustellenumsetzung erforderlich.
- Die Lage der TG Zufahrt wurde geringfügig angepasst, um eine wesentlich effizientere TG mit weniger Eingriffen in den Berg zu ermöglichen.
- Die Höhenfestsetzung von Haus 7 wurde angepasst. Hier war im vorherigen Plan ein Fehler. Das Haus muss genauso hoch wie Haus 2 liegen.
- Am Dr.-Appelhans- bzw. Schluchtweg sind 4 oberirdische Stellplätze hinzugekommen. (3x Carsharing nach Vertrag, ein zusätzlicher im Süden). Die Müllaufstellung erfolgt nun kombiniert mit zwei Stellplätzen.
- Bei der zulässigen GR wurden 10 m² von einem WA in das andere transferiert. Insgesamt bleibt der Wert unverändert.
- Die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 wurde geringfügig verschoben. Damit alles wieder passt und um die neue Freianlagenplanung abzubilden wurden die Werte unter §3 (3) bis (6) angepasst. Die zulässige Gesamtversiegelung wird dabei geringfügig um 70 m² reduziert.
    - (2) +- 0
    - (3) +100 m²

  - (4) + 270 m² (TG Entlüftungen jetzt auch teilweise über Gelände und somit als Nebenanlage zu rechnen, größere Spielplätze)
  - (5) - 520 m² (wesentliche Reduzierung der Fahr- und Gehwege, insbesondere Verschiebung des Weges im Norden in den zentralen Bereich)
  - (6) – 70 m² Verkleinerung der TG + Effekte aus weggefallenen Wegen.
- Die Lüftungsbauwerke für die TG dürfen nun 1,6 m hoch sein. Dies ist notwendig um diese auch über den Stellplätzen anordnen zu können. Bei Ausführung als ebenerdige Gitter sind Schächte bis 10 m² zulässig. Dies ist notwendig um die Lüftungsquerschnitte zu erreichen.
- Die Umgrenzung für die Flächen für die TG wurden geringfügig angepasst. Die zulässige Gesamtgröße der TG (GRZ) verändert sich aber nicht, diese wird kleiner.
- Artenschutz mit entsprechenden Festsetzungen wurde eingearbeitet.
- Immissionsschutzgutachten wurde eingearbeitet.
- Darüber hinaus wurden noch diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen, die den Festsetzungsrahmen jedoch nicht betreffen.

Beschluss:

Beschluss 1: ***Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Alte Klinik - Fl.Nr. 59“ i.d.F. vom 16.06.2023 einschließlich der Begründung i.d.F. vom 16.06.2023 unter Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und Ergänzungen.

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

Beschluss 2: ***Erneute Auslegung***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Gemeinderat, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Alte Klinik - Fl.Nr. 59“ in der Fassung vom 16.06.2023 mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2023 erneut öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

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

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

TOP 5 Sanierung Turnhalle, Vorstellung der LHP II und Genehmigung der LPH III

Sachverhalt:

Zusammenfassung der bisherigen Ereignisse
Im Oktober 2020 reichte die Gemeinde Feldafing eine förmliche Interessenbekundung für die Fördermaßnahme „Investpakt für Sportstätten" ein. Die damit verbundenen Anstrengungen und die auch erheblichen Kosten der Antragstellung wurden belohnt. Die Fördergeber stellen der Gemeinde eine Förderung von 90% der förderfähigen Kosten, bis zu einem Gesamtbetrag von 900.000€ in Aussicht. Um eine endgültige Förderzusage zu erhalten, muss die Gemeinde Feldafing jetzt eine konkrete Maßnahmenbeschreibung einreichen und die erforderlichen Unterlagen für den Zuwendungsantrag erstellen. Diese Maßnahmenbeschreibung entspricht den Planungen der LPH 2.

Mit dem Beschluss vom 14.12.2021, beauftragte der Gemeinderat das PEWU für die Sanierung der Turnhalle ein VgV-Verfahren für die Objektplanung zu den Leistungsphasen 1-9 auszuschreiben und stufenweise zu vergeben. Dem Gemeinderat sollte zudem, nach Abschluss der Leistungsphase 2, eine Kostenschätzung vorgelegt werden.
Das PEWU schrieb die Architektenleistungen im Jahr 2022 aus und konnte den Architekt Max Reitmeier, Architekturbüro m4, als Gewinner der Ausschreibung ermitteln. Die EU-weite Ausschreibung war notwendig, da die angesetzten Architektenleistungen über den Schwellenwert lagen.
Herr Reitmeier konkretisierte im ersten Schritt die einzelnen Maßnahmen der Sanierung und erstellte die eine Grobkostenermittlung. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgte in der Sitzung vom 07.02.2023.
In dieser Sitzung beschloss der Gemeinderat, dass die vorgestellten Maßnahmen Inhalt des Planungsauftrages, der LPH2 werden. Dabei sollen die Einsparmöglichkeiten bei der Sanierung der Umkleiden/Duschen und der Beschattung vorgenommen werden. Zusätzlich wurde der Planungsauftrag um die Brandschutzmaßnahmen, die Erneuerung der Schließanlage, den Einbau einer verbesserten Trinkwassererwärmung und die Beauftragung der Fachplaner erweitert.

Vorplanungsergebnisse, Maßnahmen M 01 bis M 13

M 01: Sanierung Dächer
Das Tonnendach der Turnhalle wird energetisch ertüchtigt. Die Stehfalzdachdeckungen einschl. Entwässerungen der Dächer der Turnhalle einschl. Nebentrakt der Turnhalle sowie die der Pultdächer im EG der Turnhalle werden erneuert.
Die Stehfalzdachdeckung der TG-Abfahrt wird durch ein Gründach ersetzt. Unter Beibehaltung der vorhandenen gedämmten Lüftungsrohre werden vereinzelte Schäden an der Bitumendachdeckung des Dachgrabens der Turnhalle sowie dessen Anschlüsse an begrenzende Bauteile instandgesetzt.

M 02: Errichtung WD Außenwand Nebentrakt
Die Außenwände des Nebentrakts werden mit einer Vorhangfassade mit Zwischensparrendämmung unter Verwendung nachwachsender Baustoffe
und einer Bekleidung aus verputzten Zementfaserplatten energetisch ertüchtigt.
Im Bereich der Sockel ist eine Perimeterdämmung eingeplant.

M 03: Sanierung Bodenbeläge
Neben der bestimmungsgemäßen Nutzung sieht das vorgegebene Nutzungsprofil des Gymnastikraums in der Sozialstation auch bestuhlte Veranstaltungen vor.

Der bestehende Sportboden aus Linoleum im Gymnastikraum muss daher mit einem auch für Bestuhlung geeignetem Bodenbelag ersetzt werden, welcher auch für die bestehende Fußbodenheizung geeignet ist.
Nach Einbringung der geplanten Fußbodenheizung erfolgt in der Turnhalle die Erneuerung des Sportbodens analog dem bestehenden Bodenbelag mit Linoleum und Trittschalldämmung in Anarbeitung an die begrenzenden Bauteile Wände, Fassade
sowie Prallwände.
Im daran angeschlossenen Geräteraum wird der bestehende Linoleumbelag ersetzt.

M 04: Instandsetzung Prallwände
Alle an die die Sportfläche begrenzenden Wände, Fassaden und Prallwänden müssen aus Sicherheitsgründen eben und ohne Vorstehende Kanten sein. Deshalb werden beanstandete Vorsprünge und Kanten abgerundet oder durch einen dauerelastischen Kantenschutz abgedeckt.
Bestehende Schutzmatten an Kletterwänden o.ä. sind unbeanstandet und funktionstauglich und können daher belassen bleiben.
Die bisher offenen Raumecken der Prallwände der Turnhalle werden mit raumseitig flächenbündigen Stahl-Glas-Elementen und stoßfesten Ganzglastüren verschlossen. Die Türen dienen Wartungszwecken und als Notausgangstüre.

M 05: Beschichtungen
Die Holzbekleidungen an den Fassaden ist mit Ausnahme einzelner Deckleisten intakt und wird ohne weitere Behandlung belassen. Defekte Deckleisten werden ersetzt.
Die Beschichtung der Alu-Pfosten-Riegel-Fassade ist ausgeblichen, jedoch intakt und bleibt daher unbehandelt.
Die schadhafte Beschichtung der verzinkten Wartungsbalkone wird instandgesetzt. Sämtliche weiß beschichteten Wand- und Deckenflächen sowie beschichtete Stahlbauteile im Nebentrakt der Turnhalle erhalten eine Wiederholungsbeschichtung.

M 06: Umbau Sanitärbereiche
Das Behinderten-WC im EG wird im Rahmen der baulichen Gegebenheiten weitgehend normgerecht barrierefrei umgebaut.
Die Sanitär- und Nebenräume im 1.OG werden zu einem normgerecht barrierefreien WC mit Dusche und Umkleide sowie einem zusätzlichen WC umgebaut.
Die Umkleiden im 2.OG können angesichts der barrierefreien Gestaltung der Sanitärräume im EG und 1.OG wie bestehend ohne Umbau beibehalten werden. Die beiden Bereiche der Umkleiden werden oberhalb der Trennwände im Dachraum mit semitransparenten und/oder opaken Sichtschutzelementen voneinander getrennt.
Die bestehenden Wand- und Bodenfliesen werden grundgereinigt, schadhafte Fliesenverfugungen sowie einzelne schadhafte Verglasungen des Oberlichtbandes werden instandgesetzt.

M 07: Beheizung und RLT
Weg von einer reinen Luftheizung wird die Turnhalle zukünftig durch die geplante Fußbodenheizung in Kombination mit der geplanten Luftheizung mit Wärmerückgewinnung in flexibler Steuerung der Raumtemperatur beheizt. Im Zuge der Maßnahme M 03 werden die Heizleitungen der Fußbodenheizung im ZE-Estrich des geplanten Fußbodenaufbaus verlegt.
In sämtlichen Nebenräumen des Bereichs der Turnhalle bleibt die Beheizung in Form der vorhandenen Heizkörper unverändert.
Neben der Abdeckung der Heizlast stellt die geplante RLT-Anlage mit Aufstellung in der bestehenden RLT-Zentrale im 2.OG auch den notwendigen Luftwechsel für den Ganzjahresbetrieb der Turnhalle sicher. Bestehende Lüftungsrohre bleiben erhalten bzw. werden angepasst.

Zur Einhaltung des sommerlichen Mindestwärmeschutzes der Turnhalle gewährleisten dezentrale Abluftanlagen im Dachgraben die erforderliche sommerliche Nachtauskühlung.
Die Nachströmung erfolgt über bestehende Fassadenöffnungen.
Zur Belüftung des geplanten barrierefreien Sanitärraums und des WCs im 1.OG wird die bestehende Abluftanlage entsprechend umgebaut.
Zur Bereitstellung des notwendigen Luftwechsels der Umkleide 2.OG ist im Luftraum die Aufstellung einer dezentralen RLT-Anlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

M 08: Beleuchtungsanlagen
Die Beleuchtungsanlagen der Turnhalle im 1.OG einschl. der Nebenräume im 1.OG und 2.OG sowie die Erschließung der Turnhalle (Treppenraum und Flur EG) werden energetisch ertüchtigt.

M 09: Zugangstüren + Aufzug
Zur Erreichung der bauordnungskonform brandschutztechnischen Anforderungen sowie der Barrierefreiheit werden die Türen des Treppenraums im EG zum Flur, im 1.OG zum Gang und 2.OG zur Galerie mit automatisierten Brandschutztüren ersetzt.
Die südliche Eingangstüre im EG sowie die Türe vom Gang zur Sporthalle im 1.OG werden automatisiert. Die durch Korrosion stark beschädigte nördliche Eingangstüre im EG muss ausgetauscht werden.
Durch die Erneuerung der Steuerung und Antriebstechnik werden die aufgrund der routinemäßigen Prüfungen bekannten sicherheitstechnischen Mängel des Aufzugs behoben und der Aufzug barrierefrei.

M 10: Verschattungsanlagen
Die im EG auf den Pultdächern geplanten PV-Module dienen neben der Stromgewinnung auch zur Verschattung der Dachflächen.
Sämtliche Segmente der bestehenden Markisen- Verschattungsanlage vor den Glasfassaden der Turnhalle funktionieren, im Zuge der nächsten Wartung werden einzelne lose Führungsseile instandgesetzt.
Die bestehende außenliegende, textile Verschattungsanlage vor dem Oberlichtfensterband funktioniert, ein einzelnes defektes Segment wird im Zuge der nächsten Wartung instandgesetzt.

M 11: Brauchwasserinstallationen
Die letzten Trinkwasseruntersuchungen zeigten Kontaminationen mit Legionellen und Schwermetallen auf. In Regie der Gemeinde Feldafing werden weitere Untersuchungen projektiert, siehe Pkt.: MZ 04 Trinkwasserversorgung

M 12: Fahrradständer
Die Fahrradabstellanlage ist in Form einfacher Abstellbügel vorgesehen.

M 13: Wärmedämmung TG
Die Decke über TG sowie die Trennwände der TG zum UG werden mit einer WD aus mineralisch gebundenen Leichtbauplatten gedämmt.

<u>Kostenschätzung</u>

Zusammenfassung der Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12 LPH II vom 12.06.2023

Baukosten KG 300	Maßnahme 01	netto	536.633,30 EUR
	Maßnahme 02	netto	320.871,70 EUR
	Maßnahme 03	netto	260.293,00 EUR
	Maßnahme 04	netto	77.987,00 EUR
	Maßnahme 05	netto	53.433,00 EUR
	Maßnahme 06	netto	50.055,00 EUR
	Maßnahme 09	netto	154.017,00 EUR
	Maßnahme 10	netto	36.392,50 EUR
	Maßnahme 12	netto	10.642,00 EUR
	Maßnahme 13	netto	117.180,00 EUR
	gesamt	netto	1.617.504,50 EUR
Baukosten KG 400 / TGA HLS	Maßnahme 06	netto	64.103,01 EUR
	Maßnahme 07	netto	257.126,15 EUR
	gesamt	netto	321.229,16 EUR
Baukosten KG 400 / TGA ELT	Maßnahme 06	netto	31.827,67 EUR
	Maßnahme 08	netto	84.817,67 EUR
	Maßnahme 09	netto	28.502,66 EUR
	Maßnahme 10	netto	27.234,00 EUR
	Maßnahme 12	netto	51.114,50 EUR
	gesamt	netto	223.496,50 EUR
Baukosten KG 300 + 400	KG 300	netto	1.617.504,50 EUR
	KG 400 / TGA HLS	netto	321.229,16 EUR
	KG 400 / TGA ELT	netto	223.496,50 EUR
	gesamt	netto	2.162.230,16 EUR
Baukosten KG 700	KG 700 / Objektplanung	netto	391.810,34 EUR
	KG 700 / TGA HLS	netto	118.944,70 EUR
	KG 700 / TGA ELT	netto	59.906,28 EUR
	KG 700 / TWP	netto	13.608,00 EUR
	KG 700 / Bauphysik	netto	12.075,00 EUR
	gesamt	netto	596.344,32 EUR
Baukosten KG 300, 400 +700	gesamt	netto	2.758.574,48 EUR
		MwSt	524.129,15 EUR
		brutto	3.282.703,63 EUR

Die Planungskosten KG 700 für die LPH III, auf Grundlage der KoSchä LPH II vom 12.06.2023, belaufen sich voraussichtlich auf brutto:

KG 700: Objektplanung:	62.000 €
KG 700: TGA ELT:	12.000 €
KG 700: TGA HLS:	26.000 €
KG 700: TWP/Bauphysik	10.000 €
PEWU- Aufschlag 15%	16.500 €
Summe: (Werte gerundet)	126.500 €

Im Haushaltsplan stehen für das Jahr 2023 Planungskosten in Höhe von 260.000€ zur Verfügung. Für die LPH I+II wurden bereits 77.000€ verwendet. Somit vererbleiben 183.000 für die Planungen der LPH III des Investpaktes und für die Planungen der Zusatzmaßnahmen.

Die ermittelten Kosten sind brutto, inkl. MWSt, aber ohne PEWU-Aufschlag ausgewiesen. Sie dienen so der Antragstellung zum Förderverfahren. Ein Sicherheitszuschlag ist aus die-

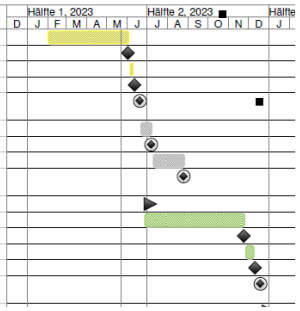
sem Grund ebenfalls nicht angesetzt. Zur Kalkulation der tatsächlichen Baukosten verwendet hierfür die LH München beispielsweise in LPH II, einen Sicherheitszuschlag von 17,5 %. Zu den endgültigen Baukosten ist zudem der derzeit gültige Zuschlag von 15% zu addieren.

Projekttermine und weiteres Vorgehen

Das Förderprogramm Investpakt ist an einen engen Zeitplan geknüpft. Die geförderten Maßnahmen müssen bis 30.06.2025 nicht nur fertig gestellt, sondern auch der Verwendungsnachweis erbracht sein. Um diesen Termin halten zu können ist die Einhaltung eines ambitionierten Projektzeitenplans notwendig.
Siehe Anlage: Planungsterminplan LPH II_230523

PEWU Feldafing
BV Investpakt Turnhalle Feldafing
Schluchtweg 7, 82340 Feldafing
Planungsterminplan LPH II

Nr.	Akteure	Planungsschritte	Dauer	Anfang	Fertig stellen
1	Objekt-+ Fachplanungen	Erstellung Vorplanungen LPH II	87 Tage	Mi 01.02.23	Fr 02.06.23
2	Fachplanungen	Abgabe Fachplanungen LPH II an Objekplanung	0 Tage	Fr 02.06.23	Fr 02.06.23
3	Objektplanung	Zusammenstellung Vorplanung LPH II	4 Tage	Mo 05.06.23	Fr 09.06.23
4	Objektplanung	Abgabe Vorplanung LPH II an Projektleitung + AG	0 Tage	Mo 12.06.23	Mo 12.06.23
5	AG	Beratung + Beschlussfassung LPH II	0 Tage	Di 20.06.23	Di 20.06.23
6	Projektleitung / AG	Zusammenstellung Förderantrag	13 Tage	Mi 21.06.23	Fr 07.07.23
7	AG	Abgabe Förderantrag an Förderstelle	0 Tage	Fr 07.07.23	Fr 07.07.23
8	Förderstelle	Prüfung Förderantrag	34 Tage	Mo 10.07.23	Fr 25.08.23
9	Förderstelle	Bewilligung Förderung	0 Tage	Fr 25.08.23	Fr 25.08.23
10	AG	Erteilung Projektgenehmigung LPH III an Projektleitung + Planer	0 Tage	Mo 26.06.23	Mo 26.06.23
11	Objekt-+ Fachplanungen	Erstellung Entwurfsplanungen LPH III	106 Tage	Di 27.06.23	Fr 24.11.23
12	Fachplanungen	Abgabe Fachplanungen LPH III an Objekplanung	0 Tage	Fr 24.11.23	Fr 24.11.23
13	Objektplanung	Zusammenstellung Entwurfsplanung LPH III	10 Tage	Mo 27.11.23	Fr 08.12.23
14	Objektplanung	Abgabe Entwurfsplanung LPH III an Projektleitung + AG	0 Tage	Mo 11.12.23	Mo 11.12.23
15	AG	Beratung + Beschlussfassung LPH III	0 Tage	Di 19.12.23	Di 19.12.23



Wie dem Projektzeitenplanausschnitt zu entnehmen ist, muss der Förderantrag bereits unmittelbar nach der Genehmigung durch den Gemeinderat eingereicht werden.
Der Umfang der beantragten Maßnahmen, sollte dabei den gesamten Maßnahmenkatalog M01 bis M13 entsprechen. Es ist nämlich vor der Bewilligung durch den Fördergeber noch nicht vorhersehbar, welche der Maßnahmen in die Förderung aufgenommen werden und welche nicht. Ein vorzeitiges Streichen von Maßnahmen könnte daher zur Folge haben, dass förderfähige Maßnahmen entfallen und sich die Förderung in Summe reduziert.
Für das zeitliche Gelingen des Projekts ist zudem die Bewilligung des Planungsauftrages für LPH III, durch den Gemeinderat notwendig. Nur so kann eine parallele Bearbeitung der Entwurfsplanungen und Kostenermittlungen der LPH III und der Bewilligungsprüfung durch den Fördergeber erfolgen.
Die endgültige Entscheidung über den umzusetzenden Maßnahmenkatalog fällt der Gemeinderat in der Dezembersitzung 2023. Zu diesem wird sowohl der Förderbescheid wie auch die Kostenberechnung LPH III vorliegen. Der GR kann dadurch den finalen Maßnahmenkatalog auf fundierter Basis beschließen.

Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Förderprogramms Investpakt

Zusätzlich zum Leistungsumfang des Investitionspakt stellten sich aber noch weitere Investitionen als notwendig heraus. Es handelt sich hierbei um folgende Zusatzmaßnahmen:

ZM 01 Brandschutz
Ermittlung des der bestehenden brandschutzrechtlichen Vorgaben und Einrichtungen und Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, sowie die Umsetzung der dafür notwendigen organisatorischen und baulichen Maßnahmen.
Als unabdingbar, weil bestehende brandschutztechnische Genehmigungsauflage, ist der Umbau der bestehenden Außentreppe als normgerechter Rettungsweg sowie die Erneuerung der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung geplant.

ZM 02 Schließanlage
Ermittlung der Bedarfe für eine neue Schließanlage und Implementierung eines Schließanlagensystems mit Erweiterungsmöglichkeit auf weitere Liegenschaften der Gemeinde Feldafing.

MZ 03 Beleuchtung
Energetische Modernisierung und Erneuerung der Beleuchtung in der Bücherei, der Sozialstation und der Tiefgarage

MZ 04 Brauchwasserinstallation
Feststellung der Ursachen für die Verunreinigungen im Trinkwasser und ggf. Durchführung baulicher Maßnahmen zur Wiederherstellung einer einwandfreien Wasserqualität in der Turnhalle.

Sowohl die konkrete Ausgestaltung der Zusatzmaßnahmen wie auch deren Kosten gemäß der bereits vom Gemeinderat genehmigten LPH II, konnten aufgrund der noch nicht ausreichenden Planungsgrundlagen bisher nicht vollständig ermittelt werden.
Die hierfür notwendigen Untersuchungen und Kostenermittlungen werden in die Planungen zum Investpakt LPH III nach Möglichkeit mit aufgenommen. Ziel soll hierbei sein, dem Gemeinderat in der Dezembersitzung die entsprechenden Ergebnisse der LPH III und die noch zusätzlich zu erwartenden Kosten, vorstellen zu können. Die Erstellung der Planungen für die zusätzlichen Maßnahmen, insbesondere zum Brandschutz und zur Trinkwasserversorgung, ist jedoch von der Grundlagenermittlung sowie von weiteren behördlichen Abstimmungen abhängig, so dass hier noch Verzögerungen aber auch Streichungen aus dem Vorhaben möglich sind.
Der Maßnahmenkatalog des Investpaktes bleibt davon jedoch unberührt.

GR Melicher bittet bei der Planung der Schließanlage bei den Haupteingangstüren NFC-Leser vorzusehen.

GR Klug erkundigt sich nach dem PEWU-Aufschlag bei der Baumaßnahme. Der PEWU-Aufschlag wurde noch nicht verhandelt und wird vermutlich zwischen 4 % und 6 % liegen.

BGM Sontheim berichtet, dass derzeit geprüft wird, ob während der Bauzeit von August 2024 bis März 2025 die Bundeswehrturnhalle genutzt werden kann.

<u>Beschluss:</u>

1) Der Gemeinderat nimmt die Planungen der LPH II für den Investpakt zur Förderung von Sportstätten zur Kenntnis und bewilligt die Einreichung des Förderantrags mit den Gesamtpaket der Maßnahmen M 01 bis einschl. M 13.

2) Der Gemeinderat genehmigt die Erstellung der Planungen der LPH III für die Maßnahmen des Investpakt M 01 bis einschl. M 13.

3) Der Gemeinderat genehmigt die Planungen LPH I bis III, für die Zusatzmaßnahmen ZM 01 bis einschl. ZM 04. Hierfür werden vorläufig Mittel in Höhe von 30.000 € zur Verfügung gestellt.

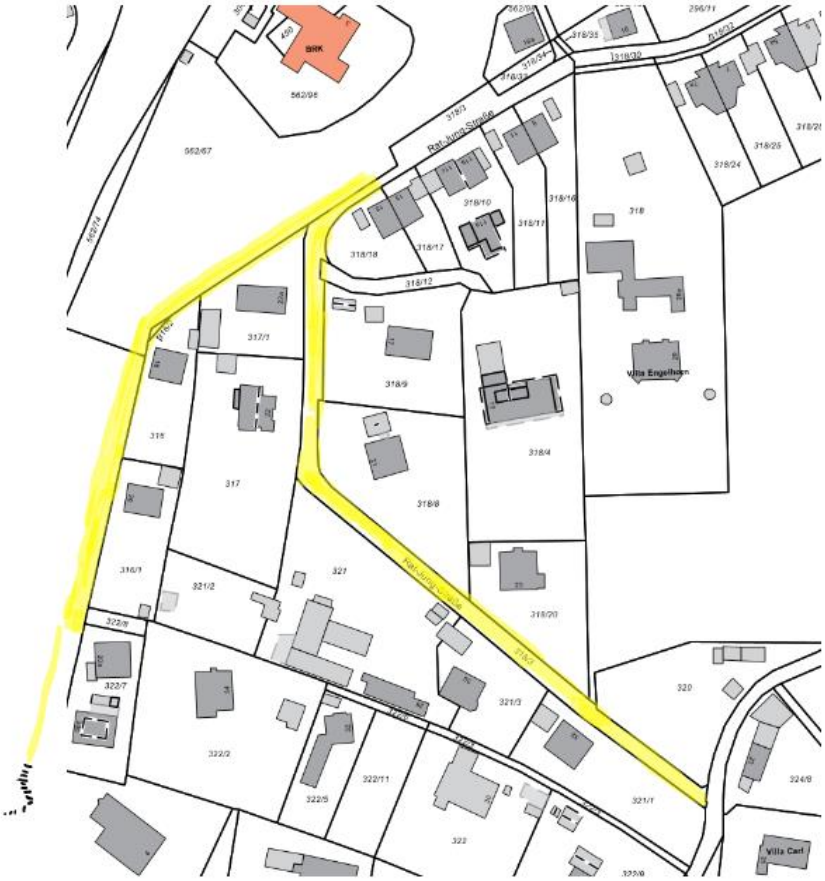
4) Die Ergebnisse der LPH III werden dem Gemeinderat in der Dezembersitzung 2023 zur Beratung und der Freigabe der anschließenden Leistungsphasen vorgelegt.

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

TOP 6 Oberflächensanierung der Rat-Jung-Straße

Sachverhalt:

Lage und örtliche Situation
Die Rat-Jung-Str. zweigt am Torbogen der Berneimervilla von der Höhenbergstr ab, umrundet in süd-östlicher Richtung Teile des Höhenbergs, und mündet schließlich auf Höhe der Villa Carl wieder in die Höhenbergstraße. Dieser Straßenabschnitt mit der Fl.-Nr. 318/3 ist Eigentum der Gemeinde Feldafing. Der Straßenabzweig in Richtung Compton-Treppe, ist ebenfalls der Rat- Jung- Straße zugeordnet. Hier ist jedoch die DB Eigentümerin und die Gemeinde Feldafing trägt lediglich die Straßenbaulast.



Der geplante Sanierungsbereich beginnt ab Hs.Nr 15 und endet am Straßenende bei der Villa Carl. Die Stichstraße zur Compton-Treppe soll bis Hs.Nr 20a ebenfalls saniert werden. Zudem ist angedacht den Fußweg bis zur Compton-Treppe ebenfalls mit einem Asphaltbelag zu versehen.

Oberflächensanierung, Kosten
Der vorgesehene Sanierungsbereich der Rat-Jung-Str. wurde in der Vergangenheit lediglich mit einer Sptitzasphaltdecke befestigt. Dieser Belag ist inzwischen stark verschlissen und in Teilbereichen sogar nicht mehr vorhanden. Als Sanierungsmaßnahme ist vorgesehen, die Oberfläche neu zu profilieren und mit einer einfachen Trag-Deck-Schicht zu versehen. Maßnahmen im Unterbau der Straße sind nicht vorgesehen.

Für die Oberflächensanierung liegt bereits eine Kostenschätzung vor. Die Gesamtkosten für die Oberflächensanierung der Stichstraße stellen sich somit wie folgt dar:

Baukosten nach Kostenschätzung	114.000€
Fachplanerleistungen	2.000€
Summe Baukosten	116.00€
Aufschlag PEWU 15%	17.400€
Oberflächensanierung gesamt	**133.400€**

Alle Beträge gerundet, inkl. 19% MWST

Zur Verfügung stehende Haushaltsmittel
Die Oberflächensanierungsmaßnahme ist im Haushalt 2023 berücksichtigt. Zur Deckung der Kosten stehen Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Oberflächensanierung der Rat-Jung-Straße, in den im Lageplan gelb gekennzeichneten Bereichen. Die Sanierung soll durch Aufbringen einer Tragdeckschicht, inkl. der notwendigen Vorprofilierungsarbeiten, erfolgen. Das PEWU wird mit der Maßnahme beauftragt. Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich auf 133.400 €.

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

TOP 7 Energiequartier Feldafing, Stromliefervertrag

Sachverhalt:
Die Gemeinde Feldafing versorgte bisher die Turnhalle, die Bücherei, die Räume der Nachbarschaftshilfe und das benachbarte Betreute Wohnen mit Wärme aus einer konventionellen, erdgasbefeuerten Heizzentrale. Im Rahmen einer dringend anstehenden Erneuerung der Heizkessel beschloss der Gemeinderat nicht nur eine vollständig CO2-neutrale Wärme- und Stromversorgung zu realisieren, sondern auch benachbarte kommunale Gebäude im “Energie-Quartier Feldafing” in ein Gesamtenergiekonzept mit einzubinden.
Hierzu wurde das PEWU beauftragt die Heizzentrale zu erneuern und als eigenständiger Energielieferant die Versorgung, im Rahmen einer Quartierslösung zu übernehmen.
Die Energielieferung des PEWU an die Gemeinde wird hierfür in drei separaten Verträgen geregelt. Hierbei handelt es sich zum einem um einen Wärmeliefervertrag, sowie einen gesonderten Vertrag über die Konditionen der Stromlieferung.
Zudem wird ein Pachtvertrag abgeschlossen, der die Nutzung der Heizungs- und Stromanschlussräume regelt und den Pachtzins festlegt.

Die Verträge über die Wärmelieferung und die Pacht genehmigte der Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 16.05.2023.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Stromlieferungskonditionen zwischen der Gemeinde Feldafing und dem PEWU. Vorerst sollen die Verbrauchsstellen Bücherei und Turnhalle inkl. TG, in den Vertrag aufgenommen werden.

Die Strompreise werden alle zwei Jahre angepasst.

Beschluss:
Der Gemeinderat genehmigt den vorliegenden Stromliefervertrag. Er bevollmächtigt den Bürgermeister den Vertrag mit dem PEWU abzuschließen.

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

TOP 8 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet von der Sanierung des Pschorr-Brunnens. Evtl. ist ein Nachtrag für den Einbau einer Dränage notwendig, da das Schichtenwasser an der Mauersohle eindringt und die unteren Steine dadurch im Winter auffrieren. Angebote wurde angefragt.

GR Maier erzählt von dem Besuch in Frankreich mit umfassenden Besichtigungsprogramm und gemeinsamen Kennenlernen. BGM Sontheim bedankt sich bei den beiden Vereinen für die gute Organisation.
BGM Sontheim erzählt von einer Besprechung im Gymnasium Tutzing, dass der Schüleraustausch fortgesetzt wird.

GR Maier berichtet vom Beginn des Stadtradelns am Sonntag.

Gefertigt:	Genehmigt:
Stefanie Reichart	Bernhard Sontheim 1. Bürgermeister