



**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.02.2024
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Nördlich der Wielinger Straße"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss; Beschluss zur Verfahrensumstellung und Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
3. Antrag auf Baugenehmigung: Sanierung des Bestandsgebäudes und Aufbau eines Laterhengeschosses - Alte Traubinger Straße 16a - Fl.Nr 1088/1
4. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Nutzungsänderung von Räumen eines ehemaligen Einzelhandelsgeschäfts zu einer Speiseeismanufaktur mit Patisserie und Straßenverkauf - Fl.Nr. 70 - Am Kirchplatz 8
5. Bekanntgaben / Sonstiges



- (4) Wasserversorgung gKU
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Gemeinde Pöcking
- (7) Deutsche Telekom Technik
- (8) Eisenbahn Bundesamt Außenstelle Nürnberg

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

- (1) Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt-
- (2) Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz-
- (3) Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-
- (4) Abwasserverband Starnberger See
- (5) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (6) BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- (7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (8) AWISTA Starnberg KU
- (9) Energienetze Bayern (ESB)
- (10) Bayernwerk Netz GmbH
- (11) Polizeiinspektion Starnberg

**Private Bedenken, Anregungen und Hinweise**

- (1) Eigentümer Wankstr. 5
- (2) Eigentümer Zugspitzstraße 1
- (3) Eigentümer Wielinger Str. 38
- (4) Feldafing am Kalvarienberg GmbH & Co.KG (Investoren)

**Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

**1. Landratsamt Starnberg -Kreisbauamt- , Schreiben v. 04.05.2023**

1.	Es handelt sich um den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung, so dass die erste Seite der Satzung („ <i>frühzeitige Beteiligung</i> “) anzupassen ist.	1. Das Änderungsverfahren soll auf das Regelverfahren umgestellt werden, daher erfolgt diesbezüglich ohnehin eine Anpassung. Die bereits erfolgte Auslegung wird demnach als Frühzeitige Beteiligung gewertet. Das Verfahren wird umgestellt, da überwiegende Teile des Gebiets trotz bestehendem Bebauungsplan noch nicht bebaut wurden und damit das Verfahren nach § 13 a nicht angewendet werden sollte.
2.	Des Weiteren ist im <b>Ersetzungssatz</b> das genannte Datum anzupassen, da es sich um die Fassung vom <u>03.04.2000</u> handelt, welche ersetzt werden soll.	2. Das Datum wird angepasst.
3.	Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zur GR, verlangen die Definition des jeweiligen Baugrundstücks,	3. Die Festsetzung der Grundflächen erfolgt in Zukunft bauraumbezogen. Die Überschreitung mit Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO erfolgt

	<p>vgl. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Als Mittel bietet sich hierfür insbesondere die Perlschnurlinie nach Ziffer 15.14 der Anlage zur PlanZV an, so dass empfohlen wird, in der Festsetzung B 1.2 „<i>Abgrenzung verschiedener Teilbereiche und zum Maß der baulichen Nutzung</i>“.</p> <p>Zudem wird empfohlen, die bestehenden Grundstücksgrenzen aufzuheben, um hierdurch das Baugrundstück hinsichtlich der GR-Berechnung eindeutig zu definieren, insbesondere da das „Planzeichen für die „<i>aufzuhebenden Grundstücksgrenzen</i>“ in der Planzeichnung nicht erkennbar sind.</p>	<p>künftig prozentual, bezogen auf die zulässige Grundfläche. Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung werden hierzu Nutzungsschablonen eingeführt. Die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen werden deutlicher dargestellt.</p> <p>Die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen inkl. der Überschreitungen erhöht gegenüber dem vorigen Planstand von 07.03.2023 nicht.</p>
4.	<p>Wir bitten zu überprüfen, inwieweit die Anzahl der Vollgeschosse (<b>Festsetzung B 3.2</b>) zwingend erforderlich ist. Der enorme und selten zu rechtfertigende Bürokratieaufwand im Vollzug dieser Festsetzung sollte in der Abwägung dem städtebaulichen Mehrnutzen dieser Festsetzung gegenübergestellt werden.</p>	<p>4. Die Anregung kann nachvollzogen werden. Mit der Beschränkung der Wandhöhen, der Dachneigungen und eines Ausschlusses von Dachaufbauten ist ein Ausbau des Daches ausreichend begrenzt. Die Festsetzung B.3.2. wird daher gestrichen.</p>
5.	<p>Es wird darum gebeten, für die <b>Festsetzung B 8.4.2</b> absolute Zahlen festzusetzen, um den (vermeidbaren) Verwaltungsaufwand zu reduzieren und zu vereinfachen.</p>	<p>5. Es wird eine absolute Zahl für erforderliche Fahrradstellplätze (FSt) eingeführt (analog zu den KFZ-Stellplätzen). Der bisherige Stellplatzschlüssel für Fahrräder wird angehoben (siehe Anregungen Bund Naturschutz unten). Der Schlüssel für die nachzuweisenden Fahrradstellplätze wird auf 1St/ 30 qm Wohnfläche angehoben. Die zu erwartende Wohnfläche liegt für die neuen Gebäude bei ca. 2.600 qm.</p> <p>Damit sind für den Teilbereich TB A 58 FSt, für den Teilbereich TB B 29 FSt und für den Teilbereich TB C 9 FSt nachzuweisen.</p>
6.	<p>Die Festsetzung B 9.3, zweiter Satz, ist aufgrund der verwendeten Bezeichnung „genehmigten“ rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig.</p>	<p>6. Die Größe der genehmigten Dachüberstände im TB C wird den Bauakten entnommen und die Festsetzung B 9.3 entsprechend konkretisiert.</p>
7.	<p>In der Begründung sind die unterschiedlichen Erweiterungen für Balkone und Terrassen zu erläutern.</p>	<p>7. Die Lage von Terrassen und Balkonen außerhalb der Baugrenzen (Festsetzung 5.2.) wird künftig gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO als Ausnahme geregelt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
8.	<p>In den Festsetzungen 11.10 und 11.11 sind zum genannten Merkblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg“ das Datum April 2022 zu ergänzen.</p>	<p>8. Die Arten aus dem Merkblatt werden aus rechtlichen Gründen direkt in die Festsetzungen übernommen. Damit entfällt der Verweis auf das Merkblatt. In Festsetzung 11.10 werden zusätzlich zur Liste klimaresistente Arten zugelassen.</p>
		<p><b>Der Bebauungsplan wird entsprechend der jeweils in der rechten Spalte dargestellten Vorschläge angepasst.</b></p>

**2. Landratsamt Starnberg -Techn. Immissionsschutz , Schreiben v. 28.05.2023**

<p>1.</p>	<p>Da es sich beim Plangebiet sowie der benachbarten Bebauung um ein schalltechnisch sensibles Gebiet handelt (WR), wird der Gemeinde empfohlen, hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt den Stand der Lärminderungstechnik umzusetzen und folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wände der Einhausung sind schallabsorbierend auszukleiden, z.B. mit Holzwolle-Mehrschichtplatten (Lärminderung um 2 dB(A)). Die Zufahrt ist mit einem Sektional- oder Rolltor zu versehen, das dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.“</p>	<p><b>1. Die Festsetzung 8.2.4 wird wie vorgeschlagen ergänzt.</b></p> <p><b>Es wird jedoch vorgeschlagen, statt „Regenrinnen“ den Begriff „Bodenrinnen“ zu verwenden.</b></p>
-----------	--	--

**3. Landratsamt Starnberg -Untere Verkehrsbehörde-, Schreiben v. 28.03.2023**

<p>1.</p>	<p>Der Eigentümerweg ist als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier dürfen wir die Gemeinde um Konkretisierung des gemeindlichen Planungswillens bitten, denn diese Klassifizierung kennt das Bayerische Straßen- und Wegegesetz so nicht.</p> <p>Ein Eigentümerweg i.S. des Art. 53 Abs. 3 BayStrWG ist eine öffentliche Straße und somit als Öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Falls die Verkehrsfläche nicht öffentlich ist, ist diese Fläche als Private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Es empfiehlt sich, einen Abgleich mit dem jeweiligen Bestandsverzeichnis vorzunehmen.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir der Gemeinde, die Sichtdreiecke gemäß RASt im Bereich der jeweiligen Ausfahrten festzusetzen.</p>	<p><b>1. Der Begriff „ Eigentümerweg“ wird in der FS 7.2. gestrichen.</b></p> <p>Sichtdreiecke werden im Fall von Gemeindestraßen üblicherweise nicht dargestellt. Die Ausfahrten sind ausreichend groß dimensioniert. Auf Grund des parallel zum neuen Gehweg liegenden Wiesenstreifens, der frei gehalten werden muss, ist eine gute Sicht gegeben.</p>
-----------	--	---

**4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben v. 03.05.2023**

<p>1.</p>	<p>Veranlassung</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 03.04.2000 soll in einen zeitgemäßen Planungsansatz geändert werden. Er entspricht nicht aktuellen und rechtlichen Vorgaben, sparsam mit Boden umzugehen und flächensparende bauliche Konzepte umzusetzen.</p>	<p>Zu 3.1)</p> <p>Nach Aussage des Abwasserverbands Starnberger See wird derzeit eine Gesamtübersicht des Kanalnetzes erarbeitet. Erste Aussagen zum SW Kanalschluss (Schmutzwasser) sollen demnächst an die Gemeinden weitergegeben werden. Das endgültige Ergebnis ist erst Mitte 2024 zu erwarten.</p>
<p>2.</p>	<p>Geltungsbereich</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9940 m<sup>2</sup> und schließt folgende Flurstücke ein: 482/2, 482/3, 482/4 (Teilstück), 491/3, 491/4,</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nun nochmals ausgelegt.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass bis zum Satzungsbeschluss eine Prüfung durch den Abwasserverband erfolgt ist.</p>

<p>3.</p> <p>3.1)</p>	<p>491/5, 491/6, 491/7, 491/8, 491/9 und 491/10.</p> <p>Abwasserentsorgung</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Nördlich der Wielinger Straße“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. Häuslichem Abwasser. Spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband unterhält in der Wielinger Straße einen Schmutzwasserkanal, an den die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Weiterführend über den Ringkanal wird das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p><b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens scheint schmutzwassertechnisch möglich zu sein. Es bedarf aber noch genauere Untersuchungen hinsichtlich der Leitungshydraulik. Erst nach der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation kann über die Erschließungssicherheit entschieden werden.</b></p> <p>Der Abwasserverband benötigt für die hydraulische Überprüfung Angaben gemäß beigefügtem Formblatt „Eingabedaten für die Hydraulische Berechnung“ von der Dr.-Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH.</p> <p>In Abstimmung mit und nach Vorgaben des Abwasserverbandes Starnberger See ist die schmutzwassertechnische Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes selbst als auch die Überleitung in bereits bestehende Schmutzwasserleitungen zu planen und aus-</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt das Maß der Nutzung abschließend. Eine Nachverdichtung ist nicht geplant und nicht gewünscht.</p> <p><b>Der Sachverhalt zum Kanalanschluss wird weiter geprüft. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies bis zum Satzungsbeschluss erfolgt.</b></p>
-----------------------	---	---

	<p>zuführen.</p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten ! Der Abwasserverband Starnberger See ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p>3.2)</p>	<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband unterhält zwei Niederschlagswasserkanäle im Bereich des Bebauungsplanes. Der Stellungnahme wird hierzu ein Spartenplan beigelegt. Beide Niederschlagswasserkanäle sind hydraulisch überlastet. Ein Anschluss ist ohne entsprechende Gegenmaßnahmen nicht möglich.</p> <p><b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.</b></p> <p>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 &gt;= 1 x 10<sup>-6</sup> m/s).</p> <p><b>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten ! Der Abwasserverband Starnberger See ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</b></p> <p>Gemäß § 15 Absatz 4 der Entwässerungssatzung kann der Abwasserverband mit sogenannten Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies der öffentlichen Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der</p>	<p>Zu 3.2)</p> <p>Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde ein Konzept erstellt (Ingenieurbüro Kokai, 30.10.2023). Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt möglich.“</i></p> <p><i>Der Überflutungsnachweis wird erfüllt. Die Einleitungen in die beiden Regenwasserkanäle wurden mit dem Abwasserverband abgestimmt. Die Einleitmenge wird auf jeweils 3 l/s beschränkt. Durch die geplanten Rückhaltungen werden ausreichende Maßnahmen auf dem Grundstück getroffen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Gefährdung der Nachbargrundstücke.“</i></p> <p>Folgende Maßnahmen sind geplant: Unterirdische Rückhaltung, oberirdische Mulden, Retentionsdach auf Tiefgarage.</p> <p>Mit den geplanten Maßnahmen werden sowohl das Niederschlagswasser als auch Starkregenereignisse im ausreichenden Maß zurückgehalten, um eine verzögerte und gedrosselte Einleitung in den Kanal vorzunehmen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans liegt damit ein übergeordnetes Entwässerungskonzept vor.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt das Maß der Nutzung abschließend. Eine Nachverdichtung ist nicht geplant und nicht gewünscht.</p> <p><b>Mit dem vorliegenden Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird die Erschließungssicherheit auf Ebene des Bebauungsplans als gegeben angesehen. Das Konzept wird in der</b></p>

	<p>öffentlichen Entwässerungseinrichtung geltende Vorschriften, erforderlich ist.</p> <p>Aus diesem Grunde fordert der Abwasserverband die <b>Nachweise nach DWA-A 102</b> welche spätestens mit dem Entwässerungsplan der Grundstücksentwässerungsanlage vorgelegt werden müssen. Sollte eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig werden, so ist diese durch den Grundstückseigentümer vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungseinrichtung zu schalten. In den Planunterlagen ist die Art der Vorreinigung darzustellen.</p> <p>Der Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlage ist für den sachgemäßen Betrieb und die regelmäßige, ordnungsgemäße Wartung der gesamten Grundstücksentwässerungsanlage verantwortlich. Dies gilt insbesondere für die jährliche Überprüfung und Wartung der Reinigungseinrichtungen.</p> <p>Wie für die Schutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert eizureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	<p><b>Begründung zusammenfassend dargelegt.</b></p>
<p>4.</p>	<p>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/oder Schichtenwasser angetroffen werden.</p> <p>Deren Einleitung in Kanäle des AV 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.</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p>	<p>4 Zum Thema Schichtenwasser wurde eine Stellungnahme durch das Büro Geo Hydro Bau Consult eingeholt (Schreiben vom 02.10.2023). Zum unterirdischen Hang- und Schichtenwasser wird folgendes ausgesagt:</p> <p><i>„Zunächst ist die Wasserbewegung auf Grund der gemessenen kf-Werte entsprechend den Sickertests (2,1 x 10<sup>-7</sup> – 2,0 x 10<sup>-5</sup> m/s) laut Gutachten größtenteils als relativ gering einzuschätzen. Lediglich lokal kam es zu starkem Schichtwasserandrang (Der Baggerschurf SG 3 lief innerhalb von wenigen Minuten bis auf 1,2 m voll. / s. Kap. 2.3 des Gutachtens vom 31.01.2023). Durch die geplanten Keller wird zwar ins natürliche Gefüge eingegriffen, aber durch die Arbeitsraumhinterfüllung (möglicherweise auch durch ein Bettungspolster), ein zusätzlicher Rückhalt geschaffen. Da die Geländemorphologie nicht grundsätzlich geändert wird, sehen wir <b>tendenziell eher eine Verbesserung des Ist-Zustands durch die geplante Bebauung.</b>“</i></p> <p>Auf den Umstand, dass die Einleitung von Schichtenwasser nicht in den Kanal eingeleitet werden darf, wird im Bebauungsplanentwurf bereits hingewiesen.</p>

		<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
5.	<p>Nachweis der Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des AV Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstücks bezogen auf das 5-minütige, 30-jährige Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann.</p> <p>Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Auf Grund der offensichtlichen Überschreitung der maßgebenden abflusswirksamen Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis und der Nachweis des Notwasserweges erforderlich.</p>	<p>5 Überflutungsschutz /Notwasser</p> <p>Im Gutachten der Fa. Kokai ist der Überflutungsnachweis mit den entsprechenden Maßnahmen enthalten. Es wird folgendes ausgesagt: <i>„Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes z.B. durch Mulden, Dachbegrünungen oder andere Rückhalteräume erfolgen. Das Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen außerhalb des Grundstückes gelangen.</i></p> <p><i>Der Überflutungsnachweis wird erfüllt. Die Einleitungen in die beiden Regenwasser-kanäle wurden mit dem Abwasserverband abgestimmt. Die Einleitmenge wird auf jeweils 3 l/s beschränkt. Durch die geplanten Rückhaltungen werden ausreichende Maßnahmen auf dem Grundstück getroffen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Gefährdung der Nachbargrundstücke.“</i></p> <p><b>Der Überflutungsnachweis wurde erbracht.</b></p> <p>Der Notwasserweg kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht nachgewiesen werden, da noch keine Freiflächen- und Entwässerungsplanung vorliegt. Der Nachweis muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. <b>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>
6.	<p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.</p>	<p>6 <b>Die Aussage wird unter „Hinweise“ aufgenommen.</b></p>

## 5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 26.04.2023

<p>Das gegenständliche Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet, wasserwirtschaftlichem Vorranggebiet, einer registrierten Altlastenverdachtsfläche oder einem uns bekannten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Nach der Ing.-Geol.-Karte Bayer ist hier folgender „Baugrundtyp“ zu erwarten: <i>„Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies“.</i> Bodenaufschlüsse liegen uns leider im Umfeld des Vorhabens nicht vor.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wirkt</p>	<p>Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde ein Konzept erstellt (Ingenieurbüro Kokai, 30.10.2023).</p> <p>(siehe oben unter 4. Abwasserverband)</p> <p>Die vom WWA vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher aufgenommen und konkret berechnet worden.</p> <p><b>Das vorgelegte Konzept wird in der Begründung als übergeordnetes Konzept erläutert und die Hinweise zur Wasserwirtschaft entsprechend angepasst.</b></p>
---	---

	<p>insgesamt sehr durchdacht und zeitgemäß. Wir beschränken uns daher auf einzelne, konkrete Empfehlungen.</p> <p>Im vorliegenden Begründungsentwurf wurde u.A. mitgeteilt, dass eine Versickerung nach Auswertung von Sickertests kaum oder gar nicht möglich ist und deshalb über einen Regenwasserkanal (weil Trennsystem) zu entwässern ist. Der Nachweis, dass die Entwässerung dahingehend gesichert ist, soll (auch nach dem Begründungsentwurf unter Kap. 8 vorletzter Absatz) bereits im Zuge des Bauleitverfahrens erbracht werden. Wir empfehlen daher ein Konzept mit Rückhalteräumen, mehrfach genutzten Grünflächen, Teilversickerung und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal – z.B. mittels Mulden-Rigolen-System – und darauf basierend die Hinweise im Satzungsentwurf mit den Nrn. 8.4.1 bis 8.4.9 zu konkretisieren bzw. auf das Konzept zu verweisen. Der Hinweis Nr. 8.4.6 sollte dahingehend angepasst werden, dass der angesprochene Regenwasserkanal Teil der „öffentlichen Kanalisation“ ist.</p> <p>Für Beratungen bezüglich eines entsprechenden Entwässerungskonzepts stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	--

## 6. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 04.05.2023

<p>1.</p>	<p>Es handelt sich um ein in Relation zur Gesamtgröße Feldafing sehr großes und sehr verdichtetes Bebauungsgebiet in bisheriger grüner Ortsrandlage, angrenzend an das LSG und FFH-Gebiet. Die für das weitere Verfahren vorgesehene „Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (s. Begründung Punkt 10. Naturschutz) liegt nicht vor. Diese ist vor dem nächsten Planungsschritt vor allem auch unter der Berücksichtigung des Biotops 8033-1060 mit einer betroffenen Teilfläche von 5.100 m<sup>2</sup> unbedingt vorzulegen.</p> <p>Zudem ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft Fledermausquartiere befinden.</p>	<p>1. Es wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt (Orientierende, artenschutzrechtliche Prüfung, M. Kleiner, 19.10.2023.) Darüber hinaus erfolgte eine Vegetationserfassung (M. Sichler, 21.06.2023). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Umweltbericht (Büro Terabiota, 16.03.2024) eingeflossen.</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans kann ein größerer Teil des Biotops erhalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden hierzu wie folgt angepasst:</p> <p>Der Bereich des Biotops zwischen dem Teilbereich A und Teilbereich B wird verbindlich erhalten. <b>Hierzu wird folgende Festsetzung (Planzeichnung und Text) ergänzt:</b></p> <p><i>„Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche ist eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen. Der erste Schnitt muss in der zweiten Junihälfte, ab 15.6. erfolgen. Die Ausbringung von Dünger oder Spritzmitteln ist unzulässig. Diese Flächen müssen bauzeitlich vor Beginn jeglicher Arbeiten durch einen ortsfesten Bauzaun eingezäunt werden, der bis zum Ende aller Baumaßnahmen unverändert stehen bleibt.“</i></p>
-----------	---	---

		<p>Der Verlauf bzw. der Zuschnitt der privaten Verkehrsfläche (derzeit Flnr. 491/6) wird so angepasst, dass größere Teile der bestehenden Zufahrt erhalten werden können und damit ca. 140 qm Fläche des Biotops zusätzlich erhalten werden können. <i>(Änderung in der Planzeichnung). Der Ursprünglich als Teil der Verkehrsfläche angedachte zu begründende Randstreifen kann entfallen (ursprüngliche Festsetzung 11.3), da diese Fläche nun als Teil des zu erhaltenden Biotops festgesetzt ist.</i> Die Vorgabe zu Einfriedungen oder Toren im Bereich der Zufahrt wird unter /.“ (Private Verkehrsfläche) verschoben.</p> <p>Nach fachlicher Abstimmung hat sich ergeben, dass die in dem Bereich des zu erhaltenden Biotops keine Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen werden sollen, da diese das Biotop beeinträchtigen würden. <i>Diese Bäume werden daher aus der Planzeichnung entfernt. Festsetzung 11.7 entfällt damit.</i></p> <p><i>Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind z.T. bereits enthalten bzw. werden ergänzt.</i></p> <p>Der teilweise Verlust des Biotops wird im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ausgeglichen.</p> <p>Zusätzliche Änderungen, die sich auf Grund der Abstimmung mit der UNB zum Biotop /auf Grund des Umweltberichts ergeben:</p> <p><i>Auf Flnr. 482/2 wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt und eine entsprechende Festsetzung eingeführt. (FS 11.9. neu). Es werden zusätzlich 3 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt, wobei eine der Neupflanzungen den naturschutzrechtlichen Ausgleich darstellt.</i></p> <p><i>FS 11.13: „Pflanzzeit“ statt „Vegetationsperiode“</i></p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten (M. Kleiner vom 19.10.2023) kommt zu dem Fazit, dass artenschutzrechtliche Belange bzw. Verbotstatbestände innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 nicht vorliegen.</p> <p>Fledermausarten sind demnach nicht gefährdet (Gebiet kommt lediglich als Jagdgebiet in Frage, hier aber ausreichend große Gebiete in der Umgebung vorhanden)</p> <p><b>Die o.g. genannten Änderungen, die sich auf Basis des Umweltberichts ergeben, werden in die neue Fassung des Bebauungsplans eingearbeitet.</b></p>
--	--	--

2.	<p>Lt. „Plan werden große Flächen (Bau- sowie Tiefgaragenflächen) versiegelt. Diese sind nicht bilanziert oder ausgeglichen und unterscheiden sich erheblich gegenüber dem Vorgängerplan, so dass eine Ausgleichsflächenregelung nun rechtlich geboten ist (§ 13 BNatSchG).</p>	<p>2. Durch das Büro Terrabiota wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt (Bericht vom 16.03.2024). Der Bericht enthält auch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs.</p> <p><b>Der ermittelte Eingriff mit gerundet 10.750 Wertpunkten wird auf dem privaten Ökokonto Mooschweige ausglich. (siehe Abb.8 des Umweltberichts: Lage und Flächennachweis der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 3102 Gmkg. Wielenbach.</b></p>
3.	<p>Unter Punkt 3.1.4 der Festsetzungen werden Überschreitungen der Grundflächen (2.400 m<sup>2</sup> für TB A, 1.400 m<sup>2</sup> für TB B und 500 m<sup>2</sup> für TB C) zulässig. Diese Überschreitungen sind nicht begründet, bzw. berechnet. Dies ist ebenfalls relevant für die Ausgleichsflächenbilanzierung.</p>	<p>3. Die Werte wurden aus den bereits relativ konkret vorliegenden Planungen für die Siedlung abgeleitet und berechnet.</p> <p><b>Die genannten Werte sind in die Ausgleichsbilanzierung eingearbeitet worden.</b></p> <p><b>Die Werte für die Überschreitung der Grundflächen bleiben im Bebauungsplan unverändert, die Festsetzung erfolgt nun jedoch nicht in Form von absoluten Werten sondern prozentual bezogen auf die zulässige Grundfläche.</b></p>
4.	<p>Tiefgarage Punkt 8.2 bzw. 11.5 der Festsetzungen: Da Bäume auf der Tiefgarage vorgesehen sind, ist für eine dauerhafte Bestandsbegrünung eine Aufständering von 1,20 m Oberboden je Baum festzusetzen.</p>	<p>4. Eine Tiefgarage ist nur im TB A geplant. Im Bereich des darüberliegenden Wohnhofes befinden sich lediglich 3 zu pflanzende Bäume. Eine konkrete Aufständering soll im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden, da ggf. auch andere Lösungen mit ausreichend guten Wuchsbedingungen umgesetzt werden können (zulässig ist eine Aufständering jedoch). Damit verbleibt mehr Planungsspielraum, u.a. auch Fläche zum Rangieren. Die Tiefgaragenüberdeckung liegt auf Grund der Topographie in einigen Bereichen deutlich über 60 cm.</p> <p>Die im Rahmen des Hochbauprojekts geplante Tiefgarage weist in der Mitte des Wohnhofes eine Unterbrechung auf – an der Stelle der vorgeschlagenen Baumpflanzungen können die Bäume daher im natürlichen Boden gepflanzt werden.</p> <p><b>Es werden keine Aufständeringen für Baumpflanzungen zwingend festgesetzt.</b></p>
5.	<p>Anzahl der Stellplätze: Im Hinblick auf eine gesellschaftlich angestrebte Verkehrswende und Vermeidung von Flächenversiegelungen wird angeregt, die Gesamtzahl der Stellplätze unter Festsetzung eines CarSharing Angebotes zu reduzieren.</p>	<p>5. Dieses Ziel verfolgt die Gemeinde ebenfalls. Eine Umsetzung und ein dauerhafter Betrieb eines Car-sharing Modells kann jedoch nicht festgesetzt werden. Eine Reduzierung notwendiger Stellplätze kann bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts im Rahmen einer Ausnahme entsprechend (vormals) 8.4.1 letzter Satz erfolgen.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.	<p>Zudem wird im Hinblick auf eine fahrradfreundliche Gemeinde empfohlen, die Anzahl der Fahrradabstellplätze je 40 m<sup>2</sup> auf 2 Fahrräder zu erhöhen (Lastenfahrräder, Kinder- und Jugendräder etc.).</p>	<p>6. Der bisherige Schlüssel für die Anzahl von Fahrradstellplätzen wird vielfach angesetzt und entspricht z.B. dem der LH München. Eine Anhebung auf 1 St/ pro 30 qm Wohnfläche erscheint sinnvoll und umsetzbar.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt auf Grund der Anregung des</p>

		<p>Kreisbauamtes als absolute Zahl</p> <p><b>Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze wird mit 58 für den TB A, mit 29 für den TB B und mit 9 für den TB C festgesetzt.</b></p>
7.	<p>Private Begrünung: Kies- und Schottergärten sind aus Gründen des Kleinklimas, des Wasserhaushalts und des Artenschutzes zu verbieten.</p>	<p>7. Auf Grund der umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung erscheint dies nicht unbedingt notwendig.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Festsetzung 11.6 wie folgt ergänzt: „Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, flächige Deckmulchungen, Plattenbeläge oder ähnliches stellen keine Begrünung dar“</b></p>
8.	<p>Gemeindliche Infrastrukturplanung für Pflichtaufgaben:</p> <p>Da es sich um eine großes Baugebiet mit vielen Wohnungen handelt, wird dringend empfohlen den Einwohnerzuwachs und die daraus von der Gemeinde bereit zu stellenden Infrastrukturmaßnahmen und Folgekosten (Kita, Kindergarten, Schule, Verkehr, Friedhof) zu berechnen.</p>	<p>8. Die Frage einer Umlegung von Folgekosten wurde rechtlich überprüft. Ein erforderlicher konkreter Nachweis von Kosten (z.B. durch die Erfordernis einer Erweiterung des Kindergartens) kann nicht geführt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.04.2023**

<p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in Ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist. Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.</p>	<p>Für das Gebiet besteht bereits Baurecht, so dass ein Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Fall nicht realistisch ist.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans zielt ja gerade auf eine flächensparende Bauweise ab. Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans kann mehr Wohnraum geschaffen werden und damit eine Neuausweisung anderer Stelle vermeiden werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
---	---

**8. AWISTA Starnberg KU, Schreiben vom 03.05.2023**

<p>Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass wir seit 2019 ein Kommunalunternehmen sind und würde Sie daher bitten, dies entsprechend in der Begründung unter 3.4 Bestehende Ver- und Entsorgung zu ändern (AWISTA Starnberg KU anstatt AWISTA Abfallwirtschaftsverband).</p> <p>Des Weiteren bitten wir zu prüfen, ob die Formulierung unter 7.3 Abfallentsorgung ange-</p>	<p>Es ist ein Gehweg geplant.</p> <p>Um jedoch die Möglichkeit offen zu halten, den Gehweg am Abholtag aus Verkehrssicherheitsgründen (Fußgänger, Kinder auf dem Fahrrad) von Mülltonnen oder -containern freizuhalten, <b>wird die ursprüngliche Festsetzung 11.1 (neu 11.2) wie folgt ergänzt:</b></p> <p><i>„Die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flä-</i></p>
--	--

<p>passt werden muss. Hier wird gefordert, dass auf privatem Grund eine ausreichende Fläche zur Bereitstellung der Tonnen am Abholtag vorzusehen ist. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Sollte ein Gehweg vorhanden sein, sind die Abfallbehälter dort bereitzustellen (vgl. § 15 Abs. 5 Nr. 5 Abfallwirtschaftssatzung). Ob hier ein Gehweg geplant ist oder nicht, erschloss sich mir bei der Begutachtung des Planes nicht. Daher die Bitte, dies nochmal zu überprüfen und entsprechend anzupassen.</p>	<p><i>chen sind als artenreiche, extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind unzulässig. Notwendige, unterirdische Leitungen / Sparten sind zulässig. Entlang des Gehwegs sind notwendige Flächen zur Aufstellung von Mülltonnen oder -containern am Abholtag zulässig.“</i></p>
---	---

**9. Energienetze Bayern (ESB), Schreiben vom 29.03.2023**

<p>Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/2. Ansonsten bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><b>Zur bestehenden Gasleitung wird der Hinweis 8.1 ergänzt.</b></p>
---	--

**10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 25.04.2023**

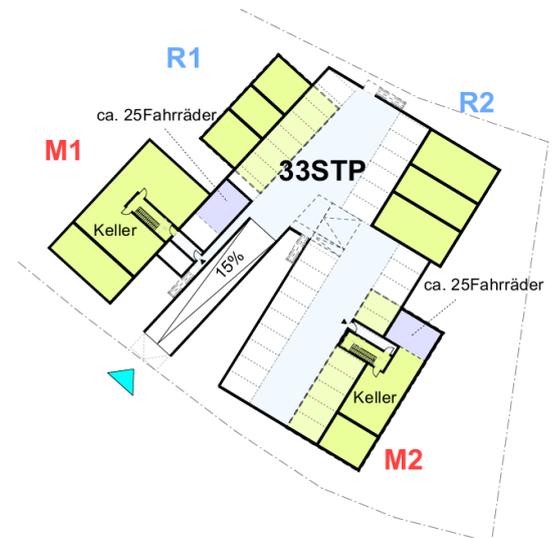
<p>Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen ,Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>
---	--

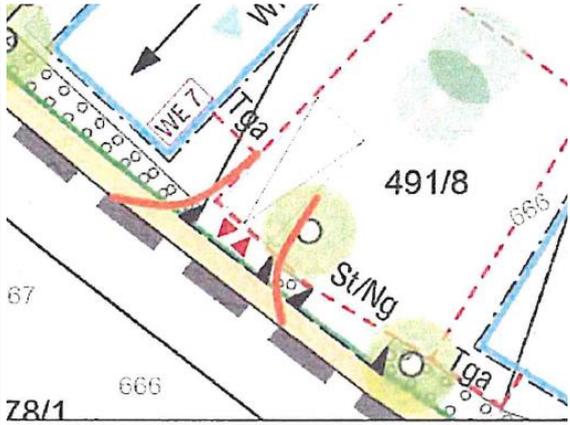
**11. Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 27.03.2023**

<p>Der Bebauungsplan wurde in Augenschein genommen. Bei den Zufahrten zu den Grundstücken ist aufgefallen, dass auf einer Seite der Zufahrten Bäume gepflanzt werden sollen. Ich bitte auf jeden Fall zu beachten, dass die Sichten bei den Ausfahrten zur Wielinger Straße ausreichend ist, um eine spätere Beschaffung von Verkehrsspiegeln zu verhindern. Ich konnte auf den Grundstücken keine Aufstellfläche für die Feuerwehr finden. Sind hier genügend Aufstellflächen vorhanden? Da es sich bei der Wielinger Straße um eine nicht so breite Straße handelt, ist dort eine Aufstellung schwierig. Ich bitte dies noch in Ihre Planung mit aufzunehmen.</p>	<p>Geplant sind Wiesenflächen und Bäume als Hochstämme, daher ist eine Sicht bei der Ausfahrt gut möglich.</p> <p>Die Gebäude innerhalb des Plangebietes liegen ausreichend nah an der öffentlichen Straße, so dass keine weiteren Flächen oder Zufahrten für die Feuerwehr nötig sind. Die derzeitig befestigte Straßenfläche wird künftig um einen 2 m breiten Gehweg erweitert. Damit liegt die Breite des Flurstücks inkl. Gehweg liegt nun bei ca. 9 m.</p> <p>Das Landratsamt Starnberg -Brandschutzdienststelle hat keine Bedenken angemeldet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
---	---

**Von folgenden Privaten wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht:**

**1. Eigentümer Wankstraße 5, Schreiben vom 25.04.2023**

<p>Aufgrund meiner eigenen Erfahrung mit einer Wohnanlage möchte ich verschiedene Punkte einbringen, die leicht übersehen werden und den Nutzen der Tiefgarage (TG) massiv einschränken könnte. Dies gilt hier umso mehr, da viele Fahrzeuge abgestellt werden sollen:</p> <p>1. Eine TG wird nicht angenommen, wenn die Wege zu den Wohnungen zu weit sind: Es ist sehr zweifelhaft, dass die Bewohner der Grundfläche GR 580 die TG der Grundfläche GR 980 nutzen werden, da die Entfernung je nach TG-Platz und Wohnhaus 90 m bis 150 m beträgt ! Es muss deshalb je eine eigene Tiefgarage auf GR 580 und GR 980 erstellt werden. Sonst muss man damit rechnen, dass die derzeit geplante große TG auf der Grundfläche GR 980 nur wenig von den Bewohnern GR 580 genutzt wird. Der Mehraufwand zum Bau von 2 kleinen TG sollte sich in Grenzen halten, da für die 4 Wohnhäuser der Grundfläche 580 der Keller sowieso ausgehoben werden muss. Außerdem erhalten dann die 4 Häuser auf GR 980 wieder einen für die Bewohner voll nutzbaren Keller, da dieser dann nicht mehr von der angedachten großen TG beansprucht wird.</p>	<p>1. Für die Bewohner von TB B ist jeweils 1 Stellplatz / Wohneinheit in dem Wohnhof TB B vorgesehen. Lediglich der Stellplatz für den eine weiteres Fahrzeug / Haushalt befindet sich in TB A, dieser in der TGA und damit überdacht. Die Gemeinde möchte im Hinblick auf den Klimaschutz den Einsatz von baulichen Maßnahmen minimieren. Eine weitere Tiefgarage würde den Einsatz von CO<sub>2</sub>-intensiven Bauteilen aus Beton bedeuten, was durch die vorgeschlagene Bündelung im TB A vermieden werden kann.</p> <p>Zum Ausladen oder Anliefern von schweren oder umfangreichen Gegenständen kann der wohnungsnaher Stellplatz genutzt werden, zur Fahrt in die Arbeit z.B. wird die angesprochene Entfernung zum Tiefgaragenplatz (max. ca. 150m) als unkritisch angesehen, so wird beispielsweise eine Entfernung von 500 m zu einer Bushaltestelle o.ä. als fußläufig gut erreichbar angesehen.</p> <p>Für die Wohnungen sind jeweils Keller vorgesehen.</p> <p><b>Es wird an der Zuordnung der Stellplätze in den Teilbereichen A und B festgehalten.</b></p> <p>Skizze Vorkonzept zur Erläuterung der Keller- und Tiefgaragenflächen:</p>  <p>The sketch shows a site plan with two main building footprints. The left building is labeled 'M1' and 'Keller'. The right building is labeled 'M2' and 'Keller'. Between the buildings, there are parking areas labeled 'R1' and 'R2', each with 'ca. 25 Fahrräder' (approx. 25 bicycles). A central area is labeled '33STP'. A 13% slope is indicated between the buildings. A blue triangle points towards the bottom left.</p>
---	---

<p>2.</p>	<p>Die Platzverhältnisse in der TG müssen großzügig sein: Jeder TG Stellplatz muss mindestens 2,5 x 5 m groß sein und der Rangierraum hinter dem Stellplatz mindestens 8 m zum problemlosen Ein- und ausparken. Außerdem sind Kurven und Auffahrten großzügig zu bemessen.</p>	<p>2. Ein Ziel für die künftige Bebauung ist eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen und eine Vermeidung von nicht-notwendiger Versiegelung sowie eine ressourcenschonende Bauweise. Die Platzverhältnisse in der Tiefgarage entsprechen den einschlägigen Regeln und der Garagenstellplatzverordnung. Diese werden als ausreichend groß erachtet. <b>Die bisherige Planung wird beibehalten.</b></p>
<p>3.</p>	<p>Großzügige Einmündung in die Wielinger Straße ist nötig:  Die TG Ein / Ausfahrt mündet auf die schmale Wielinger Straße. Die jetzt im Plan angedeutete TG Ein / Ausfahrt mündet viel zu nahe an der Straße und ist viel zu schmal. Es muss auch damit gerechnet werden, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wielinger Straße ein Auto parkt. Deshalb ist die Einmündung entsprechend den orangen Linien auszuführen, um ein problemloses Einfahren bzw. Ausfahren sicherzustellen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die zwei anderen Ein / Ausfahrten.</p> 	<p>3. Einmündung in Wielinger Straße:  Der Bereiche, in welchen Ein- und Ausfahrten zulässig sind (Festsetzung 7.4), ist mit einer Breite von 6,7 m im Bereich der Tiefgaragenausfahrt ausreichend dimensioniert, um im Zuge der Freianlagenplanung entsprechende Radien anzulegen, auch wenn auf der gegenüberliegenden Seite geparkt wird. Auf der Nordseite der Straße wird ein Gehweg angelegt, so dass die Verkehrsfläche insgesamt ca. 9 m breit ist.</p>  <p>Skizze mit Schleppkurve PKW (weit)</p> <p><b>Die bisherige Planung wird beibehalten.</b></p>

**2. Eigentümer Zugspitzstraße 1, Schreiben vom 03.05.2023**

<p>1.</p>	<p>Niederschlagswasser und Hangwasser (vgl. Ziffer 8.1 und 8.2 der Begründung und Ziffer 8 der Hinweise, Abschnitt D)  Um die wegen der Hanglage möglicherweise betroffenen östlich gelegenen Grundstücke (491/2 u. 499) nicht zu belasten, müssen wegen des Niederschlagswassers <u>Drainagen</u> gelegt werden. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob der Bauherr hierzu in dem geplanten städtebaulichen Vertrag verpflichtet</p>	<p>1. Generell ist folgendes geregelt:  Die Entwässerung ist in der DIN 1986-100 geregelt. Die normale Entwässerung ist hier mit einem 5-jährigen Regenereignis zu bemessen. Die maßgebende Andauer ist abhängig von den Versickerungsmöglichkeiten. Ggf. ist in einen Kanal einzuleiten. Ab 800 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist zusätzlich ein Überflutungsnachweis (Punkt 14.9.2 der DIN) zu führen. Hier muss ein zusätzliches Volumen (Differenz zwischen dem mind. 30-jährigen Regenereignis</p>
-----------	--	---

<p>werden kann.</p> <p>Allerdings erlaubt die Stellung der Gebäude im Teilbereich A der Planzeichnung kaum noch die Installation eines Regenwasserkanals bzw. Drainagen, Sickergruben oder Rückhaltebecken oder dergleichen, weil die Gebäude der Planzeichnung bereits nah an das Nachbargrundstück 491/2 und die Wielinger Straße heranreichen. <u>Wir regen daher an, die die Gebäude des Teilbereichs A in der Planzeichnung westwärts und nach hinten zu verschieben, damit für die o.g. Einrichtungen mehr Platz verbleibt.</u> Wegen der sehr großen Versiegelung der Flächen und der gegebenen Hanglage drohen nach unserer Einschätzung Überschwemmungen in den ostwärts gelegenen Grundstücken und auf der Wielinger Straße. Der o.g. Nachweis der Entwässerungsplanung sollte zumindest durch ein Expertengutachten belegt werden. Dasselbe gilt für den Überflutungsnachweis.</p> <p>Unabhängig davon sollte geprüft werden, ob die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle überhaupt genutzt werden können und die Kapazitäten der Kanäle ausreichen würden. In Abs. 8.4.4 der Hinweise ist in diesem Zusammenhang lediglich eine Soll-Bestimmung ausgeführt, obwohl aufgrund der geologischen Gegebenheiten eine Entwässerung über entsprechende Rückhalteinrichtungen und Einleitungen in einen Regenwasserkanal zwingend erforderlich scheinen. Sollten die Kapazitäten des Niederschlagswasserkanals nicht ausreichen, sollten die Kosten für eine etwaige Vergrößerung bzw. Neuverlegung ausschließlich vom Bauherrn getragen werden. Dies sollte in dem geplanten städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn ebenfalls geregelt werden.</p> <p>Die Vorgabe des Amtes, dass die derzeitige Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers sich nicht verschlechtern darf (vgl. Ziffer 8.2 der Begründung), erfordert unseres Erachtens, dass auf Kosten des Bauherrn ein Sachverständigengutachten über die derzeitige Situation in der Umgebung erstellt wird, um später einen Vergleich zwischen der neuen und der derzeitigen Situation herstellen zu können. Wenn die Situation allerdings schon jetzt nachbarrechtswidrig sein sollte, sollte dies den Bauherrn von amtlicher Seite nicht davon befreien, jetzt und künftig geeignete Maßnahmen zu ergreifen (unabhängig von zivilrechtlichen Abwehrensprüchen der Nachbarn).</p>	<p>und dem Bemessungsregen (5-jährlich)) zwischengespeichert werden. Das kann unterirdisch oder in offenen Mulden erfolgen. Hiermit will die DIN eine erhöhte Gefährdung von Unterliegern ausgleichen. Darüberhinausgehende Regenereignisse sind dann als wild abfließendes Oberflächenwasser einzustufen, das wird weiterhin, wie bisher auch, auftreten kann.</p> <p>Mit dem Gutachten des Ingenieurbüros Kokai GmbH vom 30.10.2023 wurde bereits nachgewiesen, dass die entstehende Bebauung nicht zu einer nachteiligen Veränderung des Abflusses wild abfließenden Oberflächenwassers führt.</p> <p>Inzwischen wurde ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers erstellt (s.o).</p> <p>Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept beinhaltet auch die Prüfung der Kapazitäten im Fall der Einleitung in Regenwasserkanäle. Mit dem Abwasserverband wurde die maximale Menge ermittelt, die in den Kanal eingeleitet werden kann. Aufbauend auf dieser Vorgabe wurden für Gebiet die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen ermittelt und dimensioniert.</p> <p>Kosten für Vergrößerung oder Neuverlegung des Regenwasserkanals können nicht auf einzelne Eigentümer umgelegt werden. Der Gemeinde entstehen in einem solchen Fall jedoch keine Kosten.</p> <p>Die Verhältnisse hinsichtlich Starkregen und wild abfließenden Wasser wurden gutachterlich geprüft und die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben nachgewiesen. Mit dem Niederschlagsbeseitigungskonzept ist sichergestellt, dass es zu keiner zusätzlichen Gefährdung der Nachbargrundstücke kommt.</p> <p><b>Mit dem vorliegenden Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird die Erschließungssicherheit auf Ebene des Bebauungsplans als gegeben angesehen, eine zusätzliche Gefährdung der Nachbarn ist nicht gegeben. Das Konzept wird in der Begründung zusammenfassend dargelegt.</b></p>
---	--

<p>2. Größe der Gebäude und Verteilung der Wohneinheiten</p> <p>Die geplante Verdichtung am Ortsrand ist unseres Erachtens ein Fremdkörper in der von Einfamilienhäusern geprägten Wohnlage. Denn mit 28 Wohneinheiten entsteht natürlich Leben und Versorgungs- sowie Verkehrsaufkommen, das in der Ortsmitte viel besser aufgehoben wäre.</p> <p>Vor allem erscheint die Aufteilung der 28 Wohneinheiten auf die Teilbereiche A und B nicht zweckmäßig. Die größeren Wohnbauten sollten besser hinten statt vorne stehen, damit weniger Verdichtung direkt an der Straße entsteht. <u>Die Verteilung der Wohneinheiten auf den Teilbereich B (nur 8 Wohneinheiten) und Teilbereich A (insgesamt 20 Wohneinheiten) erscheint ungleichmäßig angesichts der in etwa gleich großen Grundflächen in beiden Bereichen.</u> Damit würde da Zusammenspiel der beiden Häusergruppen unharmonisch.</p> <p>Die Wandhöhe der Gebäude im Teilbereich A mit bis zu 6,50 m ist zu hoch. An der Straße wird somit nämlich eine verhältnismäßige hohe Außenwand stehen, die den Passanten der Wielinger Straße quasi „erschlägt“. Zur besseren Beurteilung regen wir an, dass das Bauamt eine <u>3D-Darstellung der maximal zulässigen Gebäude</u> erstellt, und diese den Bürgern zur Einsicht zur Verfügung stellt.</p>	<p>2. Bei der Situierung der größeren Gebäude wurde auch die Höhensituation betrachtet. Auf Grund der schönen, landschaftlichen Situation im Norden und Westen sollen die etwas größeren Kubaturen an der Straße angeordnet werden und die Bebauung zum Ortsrand hin aufgelockert werden.</p> <p>Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen in Feldafing zur Schaffung von Wohnraum und auf Grund der Ziele zur Innenentwicklung ist eine flächensparende und kompakte Bebauung im Fall von Neuplanung dringend geboten.</p> <p>Die zulässige Geschossfläche wird in etwa verdoppelt. Die Mehrung entsteht insbesondere durch eine Entwicklung in die Höhe und damit in flächensparender Bauweise. Die Anzahl der Wohneinheiten wird weiterhin als verträglich angesehen.</p> <p>Die angesprochene Stärkung der Ortsmitte ist ein wichtiges Ziel, welches die Gemeinde Feldafing verfolgt. Eine Schwächung der Ortsmitte durch die neue Bebauung an der Wielinger Straße wird nicht gesehen, da auch für die Ortsmitte ausreichend Nachfrage zu Bebauungen vorhanden ist. In der Ortsmitte kann die Gemeinde ebenfalls nur entsprechend der Verfügbarkeiten bzw. Initiativen von privater Seite her handeln. Für eine funktionierende und als Ortsmitte wahrnehmbare zentrale Lage ist eine gemischte Nutzung mit Anteilen von Gewerbe, Dienstleistung, Handel, sozialen Angeboten... etc. wesentlich und sollte in der Ortsmitte Priorität haben. Reine Wohnanlagen sind, wie in diesem Fall, als Ergänzung der bestehenden Wohngebiete in ruhiger Lage sinnvoll angeordnet.</p> <p>Eine mögliche Wirkung der neuen Gebäude als das Ortsbild störender Fremdkörper wird nicht gesehen. Mit der gewollten höheren Dichte geht eine etwas dichtere städtebauliche Struktur einher im Vergleich zu den bisher locker bebauten Gebieten im Süd-Westen. Die neue Bebauung wird jedoch sorgsam in die Umgebung und das Gelände eingepasst und durch die Anordnung von zwei Hausgruppen mit großer Grünzäsur dazwischen gegliedert. Das künftige Nebeneinander der beiden Siedlungsgebiete auf beiden Straßenseiten ist städtebaulich vertretbar, insbesondere vor dem Hintergrund der Abwägung weiterer Belange wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, flächensparende Bauweisen, Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Mietwohnungsbau, Erhalt des Durchblicks auf die freie Landschaft</p> <p>Ziel war nicht, zwei Hausgruppen mit gleicher Größe zu platzieren, sondern bewusst eine Zäsur einzuführen und nach Westen zum Ortsausgang eine kleinteiligere Gruppe anzuordnen und die Gruppe mit dem Wohnungsbau, den etwas höheren Wandhöhen und den ebenfalls etwas größeren Grundflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung von Osten her anzuordnen. Die Grundflächen sind nicht gleich</p>
--	--

		<p>groß, sondern liegen im TB A bei 980 qm und im TB B bei 580 qm. Damit sind die Wohneinheiten entsprechend der Grundflächen und der Wohnform (Doppelhäuser im TB B am Ortsrand und gemischte Wohnformen im TBA) richtig verteilt.</p> <p>Auf Grund des ansteigenden Geländes und des Ortrandes an der Nord-östlichen Grenze des Gebiets im Übergang zu einer sehr hochwertigen Landschaft wird die Situierung der größeren Gebäude an der Straße in der tieferen Lage als richtig angesehen. Eine Betonung des Straßenraums und eine Auflockerung zum Ortsrand hin sind planerisch gewollt.</p> <p>Der Straßenraum wird sich mit der Bebauung gegenüber der bestehenden Situation bzw. des bestehenden Baurechts verändern, dessen ist sich die Gemeinde bewusst. Die Gebäude im Plangebiet werden stärker in Erscheinung treten als die niedriger liegenden Gebäude auf der Südseite. Die 2-geschossigen Gebäude unterscheiden sich zu den in der Umgebung vorhandenen 1-geschossigen Bauweise, jedoch sind Wandhöhen in 2-geschossiger Wirkung auch in der direkten Umgebung bereits vorhanden. Die geplante 2-geschossige Bebauung entspricht der in Feldafing vielfach vorhandenen und der die Region prägende Gebäudetypologie. Die Tatsache, dass die bestehende Bebauung im Süden in ihrer Entstehungszeit niedrig konzipiert wurde, kann kein Kriterium sein, aus heutiger Sicht flächensparende Bauweisen auszuschließen.</p> <p>Nachbarliche Belange sind nicht unzumutbar betroffen, zumal die neuen Gebäude auf der Nordseite gelegen sind und die Abstandsflächen nach Gemeindlicher Satzung eingehalten werden.</p> <p>Zur künftigen Bebauung wurde ein Modell gebaut. Dieses wird der Gemeinde bereitgestellt.</p> <p><b>Es wird hinsichtlich der Gebäude und der Verteilung der Wohneinheiten an der bisherigen Planung festgehalten.</b></p>
<p>3.</p>	<p>Schmutzwasserkanal (Ziffer 7.2 der Begründung)</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Abwasserkanal in der Wielinger Straße von dem drastisch erhöhten Wohnungsaufkommen überfordert sein dürfte. Es steht zu vermuten, dass der Kanal erweitert werden muss. <u>Hier fehlt unseres Erachtens eine dahingehende Prüfung durch die Gemeinde bzw. Fachbehörde. Die Kosten einer etwaigen Kanalvergrößerung sind unseres Erachtens allein durch den Bauherrn der neuen Hausgruppen zu tragen.</u> In diesem Zusammenhang regen wir an, in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn diese Pflicht zur Kostentragung verbindlich zu des-</p>	<p>3. Der Abwasserverband hat folgendes vorgebracht: „Die Erschließungssicherheit des Vorhabens scheint schmutzwassertechnisch möglich zu sein. Es bedarf aber noch genauere Untersuchungen hinsichtlich der Leitungshydraulik. Erst nach der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation kann über die Erschließungssicherheit entschieden werden.“</p> <p>Nach Aussage des Abwasserverbands Starnberger See wird derzeit eine Gesamtübersicht des Kanalnetzes erarbeitet. Erste Aussagen zum SW Kanalanschluss (Schmutzwasser) sollen demnächst an die Gemeinden weitergegeben werden. Das endgültige Ergebnis ist erst Mitte 2024 zu erwarten.</p>

	sen Lasten zu regeln.	<p>Der Bebauungsplan wird nun nochmals ausgelegt.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Überprüfung durch den Abwasserverband bis zum Satzungsbeschluss erfolgt.</p>
4.	<p>Abfallentsorgung (Ziffer 7.3 der Begründung und Ziffer 2 der Hinweise)</p> <p>Hier sollte vorgegeben werden, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter in einem <u>überdachten Nebengebäude</u> erfolgen muss. Ansonsten würden vielleicht 50 und mehr Trennmülltonnen ohne Sicht- und Niederschlagschutz an der Straße postiert werden. Alternativ wären Hecken / Einfriedungen zu erlauben, damit die Tonnen nicht von der Straße aus sichtbar sind.</p>	<p>4. Die Unterbringung der Tonnen innerhalb eines Nebengebäudes ist geplant und zulässig.</p> <p>Entlang der Straße ist im Gebiet bis auf die Zufahrtsbereiche ein Streifen mit einer Breite von 3m im Mittel festgesetzt, der als artenreiche Wiese zu begrünen ist. Eine Aufstellung an der Straße ist daher nicht möglich.</p> <p><b>Die Festsetzung 8.1.3 wird dahingehend ergänzt, dass die Müllabstellplätze nicht nur überdacht, sondern auch eingehaust werden. „überdachte, eingehauste Müllabstellplätze“</b></p>
5.	<p>Wir weisen darauf hin, dass auf dem Nachbargrundstück 491/2 eine größere Population von Fledermäusen lebt (mehr als 20 Stück). Die Population nutzt zur Nahrungsaufnahme die benachbarten Wiesenflächen des Bebauungsplans. Es fehlt unseres Erachtens eine <u>artenschutzrechtliche Untersuchung durch die Gemeinde bzw. Fachbehörde, z.B. durch die Naturschutzbehörde</u>, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer (geräuschintensiven) Bebauung und großflächigen Versiegelung der Flurstücke 491/7, 491/8 und 491/9 entgegenstehen und ob es einer Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern bedarf.</p>	<p>5. Es wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung durchgeführt (Orientierende, artenschutzrechtliche Prüfung, M. Kleiner, 19.10.2023)</p> <p>Fledermausarten sind demnach nicht gefährdet (Gebiet kommt lediglich als Jagdgebiet in Frage, hier sind aber ausreichend große Gebiete in der Umgebung vorhanden)</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.	<p>Biotope (Ziffer 10 der Begründung)</p> <p>Die Bebauung soll auf dem Biotop Nr. 8033-1060 (artenreiches Extensivgrünland) erfolgen. Von den 5.100 m<sup>2</sup> Teilfläche des Biotops können angabegemäß nur 1.690 m<sup>2</sup> erhalten werden. Zur Begründung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 hingewiesen. Wir haben allerdings Zweifel an der Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplans. Es müsste stattdessen geprüft werden, ob die geplante Bebauung den jetzigen naturschutzrechtlichen Belangen genügt. <u>Die Erhaltung des schutzwürdigen Biotops geht unseres Erachtens den Interessen des Bauherrn vor.</u></p>	<p>6. Durch die Neuordnung der Planung können Teile des Biotops erhalten werden. Im Rahmen des Verfahrens wurde inzwischen ein Umweltbericht erstellt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Demnach werden die naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt. Die Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans werden von der Gemeinde nicht geteilt.</p> <p><b>Zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange werden die o.s. unter 6. (Bund Naturschutz) Punkt 1. genannten Festsetzungen und Maßnahmen eingeführt.</b></p>
7.	<p>Tiefgarage und Stellplätze (Ziffer 6.6 der Begründung, Ziffer 8.4.1 der Festsetzungen)</p> <p>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum notwendige Stellplätze des Teilbereichs B in die Tiefgarage des Teilbereichs A verlegt werden dürfen. Die räumliche Trennung der Teilbereiche A und B ist zu groß. Es steht zu befürchten, dass die betreffenden Fahrzeugbesitzer aus dem Teilbereich B ihre KFZ stattdes-</p>	<p>7. Tiefgarage und Stellplätze: Für die Bewohner von TB B ist jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit in dem Wohnhof TB B vorgesehen. Lediglich der Stellplatz für den eine weiteres Fahrzeug / Haushalt befindet sich in TB A, dieser in der Tiefgarage und damit überdacht. Die Gemeinde möchte im Hinblick auf den Klimaschutz den Einsatz von baulichen Maßnahmen minimieren. Eine weitere Tiefgarage würde den Einsatz von CO<sub>2</sub>-intensiven Bauteilen aus Beton bedeuten, was durch die vor-</p>

	<p>sen an der Wielinger Straße oder in den Querstraßen abstellen. Wir halten es für sachgerecht, wenn daher <u>eine zweite Tiefgarage im Teilbereich B</u> angeordnet wird. Die im städtebaulichen Konzept herangeführten Gründe einer „ressourcensparenden Bauweise“ sind vielleicht im Sinne des Bauherrn, aber nicht der Allgemeinheit.</p> <p>Die Formulierung in Ziffer 8.4.1 der Festsetzungen zu einem Mobilitätskonzept und damit Möglichkeit einer weiteren Reduzierung von Stellplätzen ist nicht spezifisch genug. Da ein Mobilitätskonzept nicht zwingend die Anzahl der privaten Fahrzeuge reduziert, ist die logische Folge, nämlich eine Reduzierung von Stellplätzen, unseres Erachtens nicht zulässig. Es besteht die Befürchtung, dass der Bauherr hiermit eine Begründung finden kann, die Anzahl der Stellplätze (sowohl oberirdisch als auch in der TG) zu vermindern.</p> <p>Unter ein Mobilitätskonzept fallen nach unserer Meinung auch Fahrräder jeglicher Art. Dann erscheint jedoch die Fläche für Abstellplätze, noch dazu in Kombination mit Mülltonnen, sehr gering und nicht adäquat angesichts der politischen Diskussion um Mobilität und Vermeidung von Autoverkehr.</p> <p>Eigentlich müsste man annehmen, dass für jede WE mindestens 2 Fahrräder (bei Familien mind. 3-4) berücksichtigt werden müssen: 2*28 WE*2 qm = mind. 112 qm</p>	<p>geschlagene Bündelung im TB A vermieden werden kann.</p> <p>Zum Ausladen oder Anliefern von schweren oder umfangreichen Gegenständen kann der wohnungsnaher Stellplatz genutzt werden, zur Fahrt in die Arbeit z.B. wird die angesprochene Entfernung zum Tiefgaragenplatz (max. ca. 150m) als unkritisch angesehen, so wird beispielsweise eine Entfernung von 500 m zu einer Bushaltestelle o.ä. als fußläufig gut erreichbar angesehen.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt ein Stellplatzschlüssel zu Grunde, der gegenüber der Garagenstellplatzverordnung (jeweils nur 1 St/ Wohnung) deutlich erhöht ist. Für die Teilbereich A und B werden demnach im Bebauungsplan 52 Stellplätze statt 28 gemäß GaStellV gefordert.</p> <p>Eine Reduzierung des Schlüssels ist als Ausnahme vorgesehen für den Fall, dass vom Eigentümer ein konkretes Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Die Ausnahme erteilt dann ggf. die Gemeinde. Diese kann dann z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags weitere Regelungen vereinbaren, damit kann die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes im beiderseitigen Interesse ggf. auch an künftige Entwicklungen im Sektor Mobilität angepasst werden.</p> <p><b>Hinsichtlich der Tiefgarage und der KFZ-Stellplätze wird an der bisherigen Planung festgehalten.</b></p> <p><b>Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze wurde nochmals angehoben.</b> (s.o.). Damit werden pro Wohneinheit ca. 3,3 Stellplätze angesetzt.</p>
<p>8.</p>	<p>Einfriedungen (u.a. Ziffer 11.1 und 11.15 der Festsetzungen)</p> <p>Die bestehende Bebauung an der Wielinger Straße und Umgebung ist sehr geprägt von Einfriedungen, aber nicht von einer offenen Gestaltung. Der Bruch zum bestehenden Ortsbild an der Wielinger Straße wäre markant. Daher wären unseres Erachtens in gewissen Maß <u>Einfriedungen wünschenswert</u>, die nicht nur ortstypisch wären, sondern auch die neuen Gebäude vor dem erhöhten Straßenverkehr abschirmen und für ausreichenden Sicht- und Lärmschutz für die Allgemeinheit sorgen. Und nicht zuletzt wären damit auch die Mülltonnen für Passanten unsichtbar (siehe Ziff. 4).</p>	<p>8. Eine Zonierung der privaten Bereiche zu den halböffentlichen und öffentlichen Flächen wird als sinnvoll angesehen und ist im Rahmen der Festsetzung 11.15 bereits vorgesehen. Sichtbeziehungen zwischen einzelnen Wohnhäusern und das Wahrnehmen von Geräuschen, die durch andere Bewohner entstehen sind in Wohngebieten üblich, dies trägt auch zur sozialen Sicherheit und zu nachbarschaftlichen Beziehungen bei. Eine weitgehende Abschottung der privaten Flächen gegenüber Nachbarn und Öffentlichkeit ist nicht Ziel der Gemeinde. Durch die grünordnerischen Maßnahmen ist das Gebiet sorgsam in die Umgebung und die Landschaft eingebunden.</p> <p><b>Die Festsetzung 11.15 zu innerhalb der Teilbereiche A, B und C bleibt unverändert. Zum Landschaftsschutzgebiet hin wird eine transparente Einfriedung in Form von Wildschutzzäunen ergänzt.</b></p>

<p>9.</p>	<p>Heizung und Wärme</p> <p>Es fehlen im Bebauungsplan jegliche Ausführungen für den Einsatz von ökologisch nachhaltiger Energie- und Wärmeversorgung. Eine Vorgabe, dass die Gebäude über eine nachhaltige Wärmeerzeugung versorgt werden müssen, z.B. durch erdgebundene Wärmepumpen oder anderer innovativer Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien, wäre wünschenswert.</p> <p>Wir danken für die Berücksichtigung unserer Belange in der weiteren Planung.</p>	<p>9. Eine ökologische Energie- und Wärmeerzeugung ist auch das Ziel der Gemeinde sowie der Eigentümer. Zur Wärmeversorgung der neuen Gebäude werden Wärmepumpen mit Erdsonden unterhalb der Gebäude bzw. der Wohnhöfe eingesetzt. Die Anwendung dieser Systeme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer festgelegt. (Eine Vorgabe des Heizsystems ist im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich). Zur Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern geplant.</p> <p><b>Hierzu wird folgende Festsetzung eingeführt:</b> <b>„Innerhalb der Teilbereiche ist jeweils ein Mindestanteil von 30 % der Dachflächen mit Anlagen zur solaren Stromerzeugung zu versehen.“</b></p>
-----------	--	--

### 3. Eigentümer Wielinger Straße 38, Schreiben vom 04.05.2023

	<p>Der neue Bebauungsplan gefällt uns insgesamt sehr gut. Wir sind zuversichtlich, dass das Neubaugebiet trotz der höheren Bebauung sehr schön werden wird.</p> <p>Jedoch sieht der neue Bebauungsplan zumindest teilweise ein Abgrenzungsverbot zwischen dem Planungsgebiet und der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Fläche vor.</p> <p>Im bisher bestehenden Bebauungsplan waren hingegen an den Grenzen zum Außengebiet 1,20 m hohe Knotengitterzäune (Wildschutzzäune) vorgesehen, die beidseitig zu bepflanzen waren. Darauf haben wir uns bislang stets verlassen. Wir hätten sonst längst den Zaun für Flurstück 491/1 beantragt, wollten die Wiese aber nicht teilen, bevor das Bauprojekt gestaltet würde.</p> <p>Die durchlässige Optik mit dem Weitblick auf das „Außengebiet“ finden wir unter ästhetischen Aspekten sehr reizvoll. Jedoch wird das voraussichtlich von den vielen neuen Bewohnern, ihren Gästen und auch einfach Vorbeifahrenden als Einladung verstanden werden, die Wiesen als Naherholungsgebiet, zum Spazieren gehen und als Hundewiese zu nutzen. Es ist aber nicht nur ein Biotop, sondern ein privater Besitz, der seit gut hundert Jahren landwirtschaftlich genutzt wird. Sofern die Wiesen nicht beweidet werden, wird das Gras jährlich von einem Landwirt gemäht und als Futter verwendet. Dafür ist es unbedingt erforderlich, dass es nicht durch Hundekot kontaminiert ist, da es sonst Krankheiten beim Vieh verursacht.</p> <p>Darüber hinaus hat man auch als im Außengebiet Wohnender ein gewisses Anrecht auf Privatheit. Wenn für einen Außenstehenden</p>	<p>Die Sinnhaftigkeit eines (transparenten) Wildschutzzauns oder einer entsprechenden Abgrenzung kann nachvollzogen werden.</p> <p><b>Die bisherige Festsetzung 11.15 wird durch folgenden Passus ergänzt:</b></p> <p><b>„Entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet sind Wildschutzzäune (Knotengitterzäune aus Drahtgeflecht mit Holzpfosten) in einer Höhe von max. 1m zulässig.“</b></p> <p>Eine Schranke wird gerade in dem freien Bereich in der Mitte (Zäsur) aus Gründen des Landschaftsbildes kritisch gesehen. Eine Befahrbarkeit für z.B. Besucher, Paketdienste oder Rettungskräfte sollte jederzeit gegeben sein.</p>
--	---	--

	<p>gar nicht erkennbar ist, dass es sich bei der Fläche nicht um freie Natur handelt, kann man es den Leuten kaum übelnehmen, wenn sie sich dort frei bewegen wollen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass man durchaus damit rechnen muss, angepöbelt zu werden, wenn man insbesondere Personen mit nicht angeleinten Hunden auf den Privatgrund hinweist. Auch wurden bestehende Hecken beschädigt, Büsche niedergetrampelt und sogar beschnitten, um sich Spazierpfade zu schaffen. Sollte der Zugang zum Grundstück zukünftig auch vorne komplett frei sein, wird das sicherlich ein viel größeres Ausmaß annehmen.</p> <p>Deshalb würde ich Sie dringend bitten, als Abgrenzung zwischen Wohn- und Außengebiet weiterhin Wildschutzzäune zu genehmigen, die sich mit Holzpfählen gesetzt durchaus gut in die Natur eingliedern, optisch wenig aufdringlich sind und einen durchlässigen Weitblick ermöglichen.</p> <p>Ebenso sollte ein Tor oder eine Schranke zwischen Wohngebiet und Außengebiet eine Option sein dürfen, um zu vermeiden, dass die private Zufahrtsstraße vermehrt von Unbefugten genutzt wird, und/oder die Wiese sogar widerrechtlich als Parkplatz genutzt würde.</p> <p>■■■■■ (Dem Investor) ist sehr gelegen daran, dass sein Ensemble schön wird, aber er hat meiner Schwester ■■■■■ gegenüber beteuert, dass die Änderungen am Bebauungsplan selbstverständlich nicht zu unserem Nachteil sein sollen. Ein Grundstück ungeschützt ohne jede Einfriedung zur Straße hin wäre aber genau das.</p> <p>Ich hoffe sehr, dass diese Aspekte in Ihre Überlegungen einfließen werden und in der Grünordnung eine entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	
--	---	--

**4. Feldafing am Kalvarienberg GmbH & Co.KG (Bauherr/Investor), Schreiben vom 04.05.2023**

<p>1.</p>	<p>Aus Sicht der Planer wird mit der Bitte um Berücksichtigung folgendes angemerkt:</p> <p><u>Freiflächen</u></p> <p>Im Bereich der Baufelder sollte zur Sicherung der Privatsphäre und zur informellen Abgrenzung der angrenzenden Flurstücke (v.a. 491/1) im Nordosten sowie zu der zu gewissen Tageszeiten auch stärker befahrenen Wielinger Straße eine Abgrenzung der privaten Freiräume möglich sein. Die Abgrenzung könnte analog zur Festsetzung 11.15 mit einer Einfrie-</p>	<p>1. Die Festsetzung 11.15 ermöglicht eine Zonierung und Einfriedung im Nahbereich der Gebäude (private Freibereiche). Die räumliche Wirkung der Einfriedung besteht damit im Kontext mit der Bebauung ( Hausgruppen). Die Hausgruppen als Ganzes (inkl. Nahbereich) sollen jedoch vom Erscheinungsbild her frei in der offenen Wiesenfläche stehen. Zusätzliche Einfriedungen z.B. an der Grundstücksgrenze zum Gehweg hin würden dem zu Grunde liegenden Konzept widersprechen. Nach Norden und Westen zur freien Landschaft hin (Grenze des Landschaftsschutzgebietes) sind künftig transparente Wildzäune zulässig. Dies ent-</p>
-----------	---	--

	<p>dung von maximal 80 cm und einer mindestens einseitigen Bepflanzung mit Sträuchern erfolgen dürfen. Für die Bepflanzung wäre in diesen Bereichen eine Höhe bis 1,5 m wünschenswert, die Verwendung von 50 % Wildsträuchern ist dabei anzustreben. Schnitthecken sind explizit kein planerisches Ziel der Freiflächengestaltung. Dem allgemeinen Gestaltungsansatz einen lockeren, natürlich gewachsenen Eindruck entstehen zu lassen wird hierdurch Rechnung getragen.</p>	<p>spricht dem bestehenden Bebauungsplan und führt zu einem Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. Biotops.</p> <p><b>Die Festsetzung zu Einfriedungen innerhalb der Teilbereiche A, B und C bleibt unverändert. Zum Landschaftsschutzgebiet hin wird eine transparente Einfriedung in Form von Wildschutzzäunen ergänzt.</b></p>
<p>2.</p>	<p>Im Terrassenbereich sollte abweichend von 11.4 ein Abflussbeiwert von bis 0,8 zulässig sein, so kann auch die Verwendung von größeren Plattenformaten gewährleistet sein. Eine Verlegung mit offenen Fugen muss dabei erfolgen. Begründung: Der im Bebauungsplan bisher geforderte Abflussbeiwert ermöglicht nur Plattengrößen &lt; 40x40 cm, vermittelt also fast den Eindruck einer Pflasterung. Im Terrassenbereich wären aus technischen Gründen größere Formate wünschenswert, da mit ihnen ebenere Oberflächen zu erzielen sind.</p>	<p>2. Nach erneuter Abstimmung mit den Planungsbeteiligten lässt sich ein Abflussbeiwert von unter 0,7 mit verschiedensten Ausführungen und Plattenformaten gewährleisten. Entscheidend für das Ziel, Terrassen als teilversiegelte Flächen mit gewisser Wasserdurchlässigkeit auszubilden, ist der Wert von max. 0,7. Dieser kann durch verschiedenste gestalterische Mittel und Materialien erreicht werden. Hier soll Planungsspielraum gelassen werden.</p> <p><b>Der in der Festsetzung 11.4 genannte Zusatz „mit mind. 30% Fugenanteil“ wird gestrichen, da hier auch andere bauliche und gestalterische Lösungen den Wert von 0,7 einhalten.</b></p>

**Weitere Anregungen bzw. Prüfaufträge (zusätzlich zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegung:**

<p><b>A)</b></p>	<p><b>Prüfauftrag durch den Gemeinderat (aus der Sitzung vom 07.03.2023):</b></p> <p>Ausbildung der Tiefgarageneinfahrt – Vermeidung einer negativen Auswirkung auf das Ortsbild:</p>	<p>Die Tiefgaragenausfahrt kann auf Grund ihrer Größe mit nur einer Fahrspur für KFZ ausgebildet werden. Die Stellplätze für Fahrräder sind zu einem großen Teil im Keller untergebracht. Daher ergibt sich mit einer Fahrbahn für KFZ von 3,5 m, einer extra Spur für Radfahrer/Fußgänger + 2 x 0,3 m Wandstärke ein gerundetes Maß von max.5 m.</p> <p>Die Einfahrt wird eingehaust und erhält ein Tor, so dass Einblicke in die Rampe bzw. in die Tiefgarage nicht gegeben sind.</p> <p>Das Einfahrtsbauwerk entwickelt damit die Wirkung von in Wohngebieten üblichen Garagen.</p> <p>Eine Verschwenkung wird nicht empfohlen, um die Ein- und Ausfahrt in beide Richtungen nicht zu erschweren.</p> <p><b>Festsetzung 8.2.4 wird wie folgt ergänzt:</b></p> <p><b>„Das Einfahrtsbauwerk darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten und ist auf der straßenseitigen Fassade (Einfahrt) mit einem Tor zu versehen.“</b></p>
------------------	---	--

<p><b>B)</b></p>	<p><b>Anregungen durch das Architekturbüro Büscher, die sich auf Grund der Konkretisierung der Planung ergeben haben:</b></p>	<p>Anhebung untere Bezugspunkt des Nord-Westlichen Bauraums im TB A von 667,5 auf 668,0 m üNN.</p> <p>Der untere Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung 3.3.2 soll für das o.g. Gebäude um 0,5 m angehoben werden. Damit wird das Gebäude etwas anders in das in diesem Bereich relativ stark bewegte Gelände eingebunden. An der Nordecke des Gebäudes ergibt sich eine Abgrabung für den Anschluss des Erdgeschosses an den Garten /Terrasse, auf der Seite zum Wohnweg hin sind einige Stufen nach oben zu den Eingängen in die Reihenhäuser notwendig. In Verbindung mit den geplanten Split-level-typen kann so die geplante Wandhöhe von 6,3 m beibehalten werden.</p> <p>Mit der gewünschten Anhebung des Bezugspunktes wird die Abgrabung an der Nordecke geringer, der Eingang vom Wohnhof jedoch höher. Die geringeren Geländeänderungen gegenüber der natürlichen Landschaft nach Norden und Westen werden positiv gesehen, eine Anpassung des Geländes im Sinne eines erhöhten Eingangsbereichs auf der Seite des Wohnhofes als gut vertretbar angesehen.</p> <p>Das Nord-Westlichste Gebäude liegt damit 0,5 m höher als das Süd-Westliche Mehrfamilienhaus, dies entspricht auch dem natürlichen Geländeverlauf.</p> <p><b>Der untere Bezugspunkt des Nord-Westlichen Bauraums im TB A wird von 667,5 auf 668,0 m üNN angehoben.</b></p>
		<p>Zur Belichtung der Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern sollen statt Gauben oder anderer Dachaufbauten künftig Dacheinschnitte zulässig sein.</p> <p><i>„Abweichend von 9.4 sind auf den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Dachseiten bis zu zwei Dacheinschnitte zulässig, wenn eine maximale Breite von jeweils 5m pro Bauteil eingehalten wird, die Bauteile eine Breite von zusammengerechnet max. 6 m nicht überschreiten, das Bauteil jeweils mind. 1 m unterhalb des Firstes und mind. 5 m vom Ortgang entfernt liegt. Für Dacheinschnitte muss die Traufe und die Dachhaut durchlaufend gestaltet werden. Die Brüstung ist form- und materialgleich der Dachkonstruktion des Hauptdaches auszugestalten, die Brüstungshöhe über OK FFB der Dachterrasse beträgt mindestens 0,9 m. Wandhöhen, die sich im Bereich von Dacheinschnitten ergeben, sind als zusätzliche Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 2,10m zulässig.“</i></p> <p><b>die Festsetzungen 9.4 und 9.4.1 werden entsprechend angepasst.</b></p>

Frau Skorka und Herr Ufer stellen die wesentlichen Änderungen vor.



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

---

---

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Sanierung des Bestandsgebäudes und Aufbau eines Laternengeschosses - Alte Traubinger Straße 16a - Fl.Nr 1088/1**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1088/1 liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Garats-  
hausen und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA allge-  
meines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück hat eine Größe von 694 m<sup>2</sup>. Es soll das bestehende Wohnhaus saniert und  
ein Laternengeschoss mit den Maßen 3,58 m x 3,66 m und einer Wohnfläche von 9,85 m<sup>2</sup>  
aufgebaut werden.

Bereits am 16.03.2009 erteilte das Landratsamt den Baugenehmigungsbescheid für den  
Umbau des Erdgeschosses und Dachgeschosses sowie dem Anbau eines Wintergartens.  
Auch damals war beim Ausbau des Dachgeschosses das Laternengeschoss mit den Maßen  
3,58 m x 3,25 m an derselben Position angedacht. Ein Wintergarten ist nun nicht mehr ge-  
plant. Da der damalige Bauantrag keine Gültigkeit mehr hat, ist eine neue Genehmigung  
notwendig.

Es ist aufgefallen, dass sämtliche Grundrisse und Ansichten nicht den bisherigen Genehmi-  
gungen entsprechen. Es ist ein zusätzlicher Anbau mit Dachterrasse, Zuwegungen, Stell-  
plätze und Terrassen eingezeichnet.

Der Architekt hat Teile aus dem Bauantrag gestrichen. Aus Sicht der Verwaltung geht jedoch  
nicht genau hervor, was Bestandteil des Bauantrags ist.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum  
vorliegenden Bauantrag, da in den Plänen nicht genau erkennbar ist, was genehmigt werden  
soll.

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



---

---

**TOP 5      Bekanntgaben / Sonstiges**

BGM Sontheim berichtet, dass der Bauhof in Kürze die P + R Anlage neu markiert und die Schrottfahrzeuge abgeschleppt wurden.

Es stehen nur noch die Anhänger in der Eichgrabenstraße. Hier ist der TÜV zwar schon abgelaufen, dieser darf jedoch 2 Monate überzogen werden. Die PI Starnberg ist informiert.

GR Melichar erkundigt sich, ob man die Anhänger nicht abschleppen kann, wenn diese länger als 14 Tage auf der Straße stehen und nicht bewegt werden.

Hinweis Verwaltung:

Die Anhänger werden der kommunalen Verkehrsüberwachung gemeldet und bekommen einen Strafzettel. Ein Abschleppen wird dadurch nicht gerechtfertigt.

Die Verwaltung wird gebeten, die Anhänger die auf der Pöckinger Straße und auf der Koempelbrücke stehen zu überprüfen.

GR Dr. Keltsch fragt nach, warum im Zuge der Gartengestaltung beim Bauvorhaben Bahnhofstraße 9 die Stützmauer und der Gehweg nicht mit errichtet wurden.

BGM Sontheim erläutert, dass dies vorgesehen war und das PEWU derzeit prüft, warum die Errichtung der Mauer nicht erfolgt ist.

GRin Bergfeld weist auf den Baumschutz beim Bauvorhaben am Ende der Thurn-und-Taxis-Straße hin.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister