Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 11.11.2014 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:05 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:	Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer:	Petra Spreen

Maier, Anton	2. Bürgermeister
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Bergfeld, Karin	
Eiling-Hütig, Ute Dr.	
Friedl-Lausenmeyer, Sigrid	
Gerber, Maximiliane	
Gleichenstein, Tino Freiherr von	
Gollwitzer, Helmut	
Hansel, Günter	
Hauser, Markus Dr.	
Klug, Eva	
Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.	
Schuierer, Thomas	
Schultheiß, Nandl	
Stängl, Johanna	
Theil, Thomas Dr.	Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Utech, Boris

Als Gäste waren anwesend:
Herr Stahl, Reinhard Architekten
Herr Rechtsanwalt Donhauser
Herr Dr. Machnik

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird den Bürgern die Möglichkeit gegeben, Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat und die Verwaltung zu stellen.

- Herr Griesmeyer frägt nach, ob die Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in der Koempelstraße, nach deren Auflösung in ein „Sammellager“ umgewandelt werden würde. Herr Bgm. Sontheim hat hierzu keine weiteren Informationen.
- Herr Scheffler bemängelt, dass das am Eichgraben abgelagerte Baumaterial trotz mehrfacher Hinweise an die Verwaltung noch nicht beseitigt ist. Bgm. Sontheim erklärt, dass hier ein Verwaltungsverfahren läuft, und wohl mit einer Beseitigung noch dieses Jahr zu rechnen ist.

.

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed Klinik"; Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) und Billigungsbeschluss

2. 7. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich Siemensstraße Süd Artemed Klinik, Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) Billigungsbeschluss

3. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken"

4. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed Klinik"; Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) und Billigungsbeschluss

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „B 71 Artemed-Kliniken“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.01.2014 mit Frist zum 21.02.2014 insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

10 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
(2) Energie Südbayern
(3) Abwasserverband Starnberger See
(4) Deutsche Post AG
(5) Kreisheimatpfleger
(6) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
(7) Landesbund für Vogelschutz
(8) Gemeinde Tutzing
(9) GFW Starnberg
(10) Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

(1) Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands München
(2) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(3) Gemeinde Pöcking
(4) Wehrverwaltung

Von 20 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

(1) Staatliches Bauamt Weilheim
(2) Feuerwehr Feldafing
(3) Vermessungsamt Landsberg am Lech
(4) Bayernwerk
(5) Deutsche Telekom Technik GmbH
(6) Bundeswehrdienstleistungszentrum Fürstenfeldbruck
(7) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Verbindung mit Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Fürstenfeldbruck
(8) Regierung von Oberbayern
(9) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(10) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
(11) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule

(12) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(13) Kreisbrandinspektion Starnberg
(14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(15) Bayerische Schlösserverwaltung Bauabteilung Ref. B4
(16) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (s.a. Ziff 12)
(17) Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz
(18) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(19) Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
(20) AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Staatliches Bauamt Weilheim, Jacob Eberle, Schreiben vom 09. Januar 2014

1.	Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2,2 ff genannten Punkte beachtet werden. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Der Hinweis, dass gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
2.	**Bauverbot** Außerhalb der zur Erschließung von Staatsstraßen bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs, 5 Nr, 8 BauGB).	Zu 2.: In benanntem 20m Bereich ist keine Bebauung vorgesehen, auch Werbeanlagen und großformatige Hinweisschilder sind nicht vorgesehen. In der Bebauungsplansatzung wird in die Hinweise aufgenommen: „*Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft, daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung - StVO)“.* *„Innerhalb der Anbauverbotszone gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.*“ **Die Begründung wird entsprechend ergänzt**, die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt, ebenso die erforderlichen Sichtdreiecke. Die konkrete Zufahrtsbeschilderung wird im Rahmen der Ausführungsplanung straßenrechtlich mit dem Amt und der Unteren Ver-

		kehrsbehörde am Landratsamt abgestimmt. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und der dort zu treffenden Festsetzungen.
3.	Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken, die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes, (Art, 87 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO IVm. § 4 Abs. 1 Nr. 1I,g ZustWerk)	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist innerhalb des Bebauungsplanumgriffs keinerlei den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften gefährdende Werbung geplant. Das Verbot von solchartiger Werbung wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.
4.	**Erschließung** In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."	Zu 4.: In der Bebauungsplansatzung wird in die Festsetzungen aufgenommen: „*Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Tutzinger Straße sind nicht zulässig.“* **Die Begründung wird entsprechend ergänzt.**
5.	Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs, 1 FStrG bzw. Art 32 Abs. 1 BayStrWG). Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).	Zu 5.: Die Kostenübernahme für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung sowie für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, erfolgt durch die Gemeinde bzw. den Investor gem. den im städtebaulichen Vertrag dazu getroffenen Vereinbarungen, wobei mit dem SBA die erforderliche vertragliche Regelung vor Satzungsbeschluss noch abgeschlossen wird.
6.	Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).	Zu 6.: Die geregelte Entwässerung der Straßenfläche auf eigenem Grund und außerhalb der Staatsstraße ist über die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Straßenplanung möglich. Die detaillierte Planung findet im Rahmen der Ausführungsplanung statt, die mit dem Amt hinsichtlich der technischen Erfordernisse im Anschlussbereich zur Staatsstraße abgestimmt wird.
7.	Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.	Zu 7: Die wasserrechtliche Erlaubnis wird parallel zur Auslegung gem. § 3(2) BauGB beantragt, wobei auch der Zufluss aus dem Bundeswehrgelände mit zu berücksichtigen ist.

8.	Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurven sind einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB L V m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art, 9 Abs. 1 BayStrWG).	Zu 8.: In der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Straßenplanung (verantwortliches Büro BPR, München) werden die genannten Schleppkurven in den Eckausrundungen berücksichtigt. Die Planung wurde mit dem Straßenbauamt Weilheim / Herrn Eberle am 09.07.14 und am 22.09.14 in einem Gespräch abgestimmt. Gegen die Planung bestehen demnach seitens des Straßenbauamts keine weiteren Einwände.
9.	**Geh- und Radwege** Zwischen dem Geh- und Radweg und der geplanten prov. Zufahrt ist ein Abstand von min. 2,0 m einzuhalten, um Schleichverkehr entgegenzuwirken ist zwischen den beiden Wegen eine bauliche Trennung einzuplanen.	Zu 9.: Hintergrund der Forderung ist die Unterbindung des Abkürzens vom Fußweg quer über das Provisorium zum Eingang des Bundeswehrgeländes. Da der 2 m Abstand aufgrund diverser Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden kann, ist die mit dem Staatl. Bauamt Weilheim / Herrn Eberle abgestimmte Vereinbarung die Anbringung eines Maschendrahtzauns zwischen Provisorium und Fuß- und Radweg, von der Einmündung des Provisoriums ab auf ca. 50m nach Norden. Für einen Zaun ist genügend Platz vorhanden und Abkürzungen werden unterbunden. Er wird nach Rückbau des Provisoriums ebenfalls demontiert. Dies wird in die Festsetzungen des B-Plans gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen und im Zusammenhang mit dem Provisorium berücksichtigt werden.
	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
10.	Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde Zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen, (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).	Zu 10.: Zu den Verkehrsimmissionen wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Demnach sind die von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen schallschutztechnisch ohne weiteres zu bewältigen. Die schallschutztechnischen Auflagen des Gutachtens werden Bestandteil des Bebauungsplans. Der übermittelte Text zu den gesetzlichen Anbauverbotszonen des SBA wird wörtlich in die Bebauungsplan-Hinweise aufgenommen.
11.	Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.	Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12.	Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.	Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die technische Ausbauplanung wird im Übergangsbereich zur Staatsstraße im Detail mit dem Amt abgestimmt.
13.	Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.	Zu 13.: Der Gemeinderatsbeschluss wird nach Behandlung der Abwägung durch die Gemeinde übersendet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (einschließlich Begründung) wird nach Abschluß des Verfahrens dem Staatlichen Bauamt Weilheim übersendet.

2. Feuerwehr Feldafing, Klaus Wagner, Schreiben vom 09. Januar 2014

1.	Ausreichende Wasserversorgung mit Hydranten	Zu 1.: Gem. dem Entwurf zum Brandschutznachweis v. 21.11.13 (verantwortlich Dipl.-Ing. Samir Selman) beträgt für das Objekt der Löschwasserbedarf mind. 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen max. 80m zu den Treppenraumzugängen entfernt sein. Löschwasserentnahmestellen auf dem Grundstück sind dabei als Überflurhydranten auszubilden. Eine Abstimmung mit dem Prüfsachverständigen Herr Schwab sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle (bezüglich der Zufahrten) ist erfolgt. Das gemeindliche Ortsnetz reicht nach Aussage des gemeindlichen Wasserwarts allerdings nicht aus, um die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Es ist deshalb erforderlich einen, u.U. auch 2 Löschwasserbehälter zu bauen, um die 80 m max. Entfernung zu den Treppenhäusern einhalten zu können, Dies ist mit dem Brandschutzsachverständigen noch detailliert abzustimmen. Der oder die benötigte(n) unterirdische(n) Löschwassertanks können innerhalb des Baulands uneingeschränkt vorgehalten werden.
2.	Wenn technisch möglich und sinnvoll eine Ringleitung	Zu 2.: Es wird angestrebt, einen Ringverbund zur gemeindlichen Leitung zu erstellen. Dies ist möglich, da eine Leitung in der Siemensstraße liegt und eine weitere Leitung östlich der Bahnlinie. Die Zuleitung zum Gebäude selbst sollte dabei an mindestens 2 verschiedenen Stellen erfolgen. Der tiefer liegende Wirtschaftshof stellt für die Wasserleitung kein Problem dar

3.	Die provisorische Zufahrt evtl. als zweite Feuerwehrzufahrt. Befestigt, auch begrünt möglich	Zu 3.: Die provisorische Zufahrt steht nicht als zweite Feuerwehrzufahrt zur Verfügung: Der Rückbau des Provisoriums ist aufgrund der Abstimmungen und Auflagen durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB eine zwingende Voraussetzung den Bebauungsplans. Die feuerwehrtechnischen Belange sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in dessen Vorfeld durch die Gebäudeplaner mit den betreffenden Stellen abzustimmen. Das Klinikumfeld verfügt über genügend Anfahr- und Aufstellmöglichkeiten. In den hierzu bereits geführten Gesprächen zwischen dem für die Brandschutzplanung der Klinik verantwortlichen Brandschutzsachverständigen Dipl.-Ing Samir Selman und der Kreisbrandinspektion / Brandschutzdienststelle wurde lediglich die Anfahrbarkeit über die Parkplatz- und die Wirtschaftshofzufahrt gefordert. Dies ist grundsätzlich so möglich und vorgesehen.

3. Vermessungsamt Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg, Herr Wegmann Schreiben vom 10. Januar 2014

1.	Die Aufzählung der Flurstücke in der Begründung, Punkt 2.2 ist teilweise unrichtig: FISt. 215/32 existiert nicht mehr (mit 215/4 verschmolzen) FISt. 264/30 und 264/31 müssen richtig 364/30 und 364/30 heißen.	Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und **die Aufzählung in der Begründung** korrigiert.
2.	Von FISt 233 (Eichelgraben, Eigentum: die Eigentümer der Uferflurstücke) ragt eine Teilfläche in das Planungsgebiet (sh. Anlage 1). Da der Bachlauf in diesem Bereich offensichtlich nicht mehr existiert (im Luftbild erkennbar versiegelte Flächen) raten wir dringend dazu, die Einbeziehung dieser verlandeten Teilfläche in das FISt. 215/4 zu beantragen (Antrag sh. Anlage2, Kosten nach Zeitaufwand, ca. 100,-- €). Die unabgemarkten Grenzen dieses Bacharmes bringen unnötige Verwirrung in die Pläne, stören bei späteren Grundstücksteilungen und verhindern einen exakten Ausweis der tatsächlichen Grundstücksfläche im Grundbuch.	Zu 2.: Der für die Integration des Bachlaufs in Flurnummer 215/4 notwendige Antrag wurde am 13.03.2014 an das Vermessungsamt gestellt.

4. Bayernwerk, Herr Peter, Schreiben vom 14. Januar 2014

1.	Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Für das geplante Bauvorhaben ist die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich.	Zu 1.: Der Hinweis, dass gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Trafozentrale wird in den Neubau des Krankenhauses integriert. Detaillierte Abstimmungen mit dem Energieversorger hierzu werden im Zuge der Ausführungsplanung geführt werden.
2.	Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. (08856) 9275-338 zu erkundigen.	Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine rechtzeitige Abstimmung zwischen Planerschaft, ausführenden Firmen und Bayernwerk wird stattfinden.
3.	Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und die 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 der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw.	Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird im Abschnitt „Technische Ver- und Entsorgung“ auf die Anforderungen bez. Bepflanzung, Mindestabständen und Schutzzonenbereichen zu Kabeltrassen, etc. sowie auf das genannte Merkblatt bereits hingewiesen.

	die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.	

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Frau Guggenmoos vom 14. Januar 2014

1.	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49391 580213737 Telefon: +49251 788777701	Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3.	Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.	Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.	Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:	Zu 4. Es werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verlegeart von Telekommunikationsleitungen getroffen.

	Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.	
5.	Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.	Zu 5. Es werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Verlegeart von Telekommunikationsleitungen getroffen.
6.	Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 0-86368 Gersthofen	Zu 6. Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung wird die Telekom frühzeitig in Form von Spartengesprächen erneut beteiligt.
7.	Für unsere Budgetplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Vordrucks.	Zu 7. Der Vordruck wird zum gegebenen Zeitpunkt ausgefüllt an die Telekom Technik übersendet.

6. Bundeswehrdienstleistungszentrum Fürstenfeldbruck, Frau Leitholf, Schreiben vom 16. Januar 2014

1.	**Altlasten- und Kontaminationsverdacht** Im Bereich des Gebäudekomplexes 53-56 war während der Bundeswehrzeit langjährig der Technikbereich mit	Zu 1. Es wurden im Vorfeld bereits Bodenuntersuchungen durch die Geoinformationsstelle München - Sachgebiet Geologie – und das Büro mplan e.G durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Be-

	einer Tankstelle, einer Ölwechselrampe, Gefahrstofflagern und Werkstätten angesiedelt. Ein Kontaminationsverdacht im gesamten Bereich kann von Seiten der Bundeswehr nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahme sollten daher vermehrter Augenmerk auf diesen Sachverhalt gelegt werden.	sprechung am 20.12.05 mit Ortskundigen insgesamt 15 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) im Betrachtungsbereich ermittelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen in Zusammenhang mit der Lagerung bzw. dem Umgang von/mit umweltgefährdenden Stoffen. 12 der genannten KVFs befinden sich daher im Bereich des geplanten SO Klinik, einer im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden sämtliche Verdachtsflächen begangen, der visuell erkennbare Zustand festgestellt sowie bewertungsrelevante Informationen vor Ort erhoben / festgehalten. Das Ergebnis vorgenannter Erhebungen wurde tabellarisch zusammengefaßt und bewertet. Das Ergebnis. „Alle KVF zeigten bei der Begehung keinerlei Auffälligkeiten. Somit ist bei den erfassten Flächen ein Kontaminationsverdacht unbegründet“. Die vom Büro mplan e.G 2006 durchgeführte zusätzliche vertiefende Untersuchung an drei Untersuchungsstellen mittels fünf Kleinbohrungen bestätigt, dass „keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastung der Bodenluft und des Bodens festgestellt“ werden konnten. Untersucht wurde in Absprache mit dem staatl. Hochbauamt Landsberg der Boden und die Luft im Bereich Wartungsgrube, Altöltank / Ölabscheider und Öl / Benzinabscheider (Geb. 53, 55 und Wartungsgrube) im Zentrum des Areals. Fazit des Gutachtens: „Eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen geht von den untersuchten Flächen nicht aus“. Unter die Hinweise durch Text *„**3 Altlasten**“* wird der Satz aufgenommen: 3.3 *„Bei einem Rückbau der Wartungsgrube bei Gebäude 55 (ehem. Bundewehr-Tankstelle) ist darauf zu achten, dass das Material (Beton mit Ölanhaftungen) auf Grundlage des Abfallrechts einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt wird“.* *Unter die Hinweise durch Text „**3 Altlasten**“ wird aufgenommen:* *<u>3.2. Rückbau und anstehende Neubaumaßnahmen</u>* *Die Untersuchungen sowie die zukünftigen Bauarbeiten sind von einem nach § 18 BBodSchG festgestellten VSU-*

		Sachverständigen durchzuführen bzw. fachtechnisch zu begleiten und mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlußbericht ist dem Landratsamt Starnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim spätestens 3 Monate nach Beendigung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen. *Vom Gutachter ist – soweit erforderlich - ein umfassendes Untersuchungskonzept für Boden und Grundwasser zu erarbeiten und im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.* *Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist grundsätzlich nicht zulässig.* *Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.* *Anfallende kontaminierte Baustoffe bzw. Baurestmassen sind zu separieren und auf der Grundlage des Belastungsgrades gemäß den Vorgaben des StMUG-Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ wiederzuverwerten oder im Falle höherer Belastungen abfallrechtlich zu entsorgen.*
2.	**Schutzgut Arten und Lebensraum** Unter Punkt 1.5 des Umweltberichtes wird auf das Orchideenvorkommen östlich vom Thomas Mann-Haus hingewiesen. Neben dieser Wiese existieren im Bebauungsgebiet jedoch noch weitere Flächen mit umfangreichen Orchideenvorkommen. In der Anlage 1 "Orchideen-Standorte an der FMS" sind diese kartiert und dokumentiert. Große Wiesenteile werden im Zuge der Maßnahme zerstört. Ein Ausgleich ist im Umweltbericht nicht vorgesehen, und kann von Seiten der Bundeswehr so nicht mitgetragen werden.	Zu 2. Die Wiesenbereiche mit den Orchideenvorkommen besitzen nach der naturschutzfachlichen Bewertung des Diplom-Biologen Kleiner wegen ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Siedlungsbereich keine effektive naturschutzfachliche Relevanz; sie sollen aber soweit möglich mit der entsprechenden Pflege in das Grünanlagenkonzept integriert werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan mittels Planzeichen und Festsetzungen durch Text aufgenommen.
3.	**Ersatzmaßnahmen und Aufforstung** Ein Großteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in dem Bereich angesiedelt, welcher sich noch in der	Zu 3. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat sich in einem Vorgespräch mit einer um bis zu drei Jahre zeitversetzten Ersatzaufforstung einverstanden erklärt.

	Nutzung durch die Bundeswehr befindet. Änderungen in der Stationierungsentscheidungen und Verschiebungen von Abzugsterminen sind keine Seltenheit. Aus Sicht der Bundeswehr ist es daher zielführend einen zweiten Ausweichplan zu erstellen, sodass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch zeitnah umgesetzt werden können.	Sollte dieser Zeitrahmen nicht ausreichen, ist im Einvernehmen mit der Fachbehörde eine externe Ersatzaufforstung festzulegen.

7. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Verbindung mit Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Fürstenfeldbruck, Bearb. Neher, Schreiben vom 22. Januar 2014

	<u>Verweis auf Stellungnahme zur „7. Änderung des Flächennutzungsplans“ (Neher, Schreiben vom 23. Januar 2014):</u> **Einwendungen**:	
1.	Siehe im Anhang das Anschreiben vom Bundeswehr-Dienstleistungszentrum insbesondere bzgl. des Artenschutzes. Rechtsgrundlagen: Rote Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen Bayerns gemäß Bayrisches Landesamt für Umwelt **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**	Zu 1.: Siehe Ziff. 6. Bundeswehrdienstleistungszentrum Fürstenfeldbruck, Frau Leitholf, Schreiben vom 16. Januar 2014
2.	-die Trinkwasserversorgung und der nötige Druck muss separat hergestellt werden.	Zu 2.: Wasserleitungen DN 150 sind auf dem Grundstück vorhanden. Die Zuleitung erfolgt über das Bundeswehrgelände. Entsprechende Dienstbarkeiten werden mit der Bundeswehr vereinbart. Der notwendige Wasserdruck zur Entnahme des benötigten Trinkwassers ist im Zuge der Ausführungsplanung nachzuweisen.
3.	- die Abwasserentsorgung muss sichergestellt werden.	Zu 3.: Ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Dieser läuft über Bundeswehrgelände weiter in den Ringkanal. Eine Vereinbarung, dass dieser Kanal weiter benützt werden kann, wird mit der Bundeswehr getroffen.
4.	-das vorhandene Heizhaus und die Trafostation muss bis Abzug der Bun-	Zu 4.: Der Erhalt und die Betriebsfähigkeit des Heizhauses ist im Kaufvertrag zwischen

	deswehr vollständig in Betrieb bleiben. Die Versorgung der fernmeldeschule muss gesichert sein.	BIMA und Artemed-Gruppe verbindlich geregelt. Dies ist eine privatrechtliche Vereinbarung, bauplanungsrechtlich können hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.
5.	- das Konzept bzgl. des Regenwassers muss überprüft werden.	Zu 5.: Ein Regenwasserkonzept wurde vorgelegt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Bach muss beantragt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird parallel zur Auslegung gem. § 3(2) BauGB beantragt

8. Regierung von Oberbayern, Frau Merz, Schreiben vom 10. Februar 2014

	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: <u>Vorhaben</u> Durch die Planung soll die Nachnutzung des nördlichen Teils des Areals der Bundeswehr-Fernmeldeschule im Süden von Feldafing gesteuert werden. Auf dem ca. 6.6 ha großen Planungsgebiet sind der Neubau der derzeit im Ortskern ansässigen Artemed-Kliniken, die Errichtung von Wohngebäuden für Klinikangestellte und die Sicherung des Thomas-Mann-Hauses als Museum geplant. Im Flächennutzungsplan (aktuell: SO Bund, überlagert mit "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)") sollen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Klinik und Museum sowie ein Wohngebiet dargestellt werden. Durch den Bebauungsplan werden entsprechend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. **<u>Bewertung</u>**	
1.	Durch die Planung wird die Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche gesteuert, die bereits großflächig versiegelt ist. Die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale dient einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung gem. LEP 3.1 (G) und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG. Die Siedlungsfläche schließt zudem an den bestehenden Siedlungszusammenhang an,	Zu 1.: Die Würdigung der Bemühungen um eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die Vermeidung einer Zersiedelung wird zur Kenntnis genommen.

	so dass von einer Zersiedlung der Landschaft insgesamt nicht auszugehen ist (vgl. LEP 3.3). Gem. LEP 2.2.7 (G) sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.	
2.	Gem. RP 14 B 11 G 1.5 sollen die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Das Nutzungskonzept sieht für den nördlichen Teil der ca. 36 ha großen Konversionsfläche neben der Ansiedlung der Klinik und dem damit verbundenen Erhalt und Förderung von Arbeitsplätzen auch die Schaffung von Wohneinheiten vor. Insofern kann den genannten Grundsätzen Rechnung getragen werden.	Zu 2.: Die Würdigung der Bemühungen um eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten wird zur Kenntnis genommen.
3.	Die Erfordernisse sind auch bei den weiteren Planungen zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Fernmeldeschule zu berücksichtigen. Zur Inwertsetzung der Fläche soll mit Mitteln der Landesentwicklung ein Konversionsmanagement gefördert werden, das überfachlich und überörtlich abgestimmte Nutzungskonzepte erarbeitet.	Zu 3.: Zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Fernmeldeschule wird voraussichtlich ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die genannten Erfordernisse werden in der Auslobung berücksichtigt werden.
4.	Die gegenständliche Planung sollte in diese Gesamtkonzepte integrierbar sein.	Zu 4.: Im Sommer 2007 wurde von der SBS-Planungsgemeinschaft ein Gutachten „Fernmeldeschule und Ortsmitte - Vorbereitende Untersuchungen mit integrierten Entwicklungskonzepten“ erstellt. Dort wurde

		auch die schon damals anvisierte Herauslösung des Planungsgebietes aus dem Gesamtareal, auf dem eine Campusstruktur vorgeschlagen wird, vom Grundsatz her bewertet: „Auf Wunsch der Gemeinde werden Möglichkeiten aufgezeigt, in geringem Umfang auch Parzellierungen für einzelne Einrichtungen [Anm.: auf der herausgelösten nördlichen Teilfläche = ca.-Fläche des Bebauungsplangebiets] vorzunehmen ohne den Grundsatz der Campus·Entwicklung aufzugeben. Die parzellierten Flächen decken sich im Wesentlichen mit den von der Bundeswehr zur vorzeitigen Ausgliederung in Aussicht gestellten, im Norden des Geländes liegenden Flächen. **Beschreibung** Rund 40.000 qm Grundstücksfläche stehen zur Parzellierung für besondere Ansiedelungen zur Verfügung. Die Einzelparzellen und der Campus werden durch eine Erschließungsstraße getrennt. […] Der Campus wird insgesamt verkleinert, folgt aber den gleichen Entwurfsüberlegungen wie bei der reinen Campus-Lösung (Topografie und Landschaft, Städtebau, Erschließung und Anbindung an den Ort, Einbindung bestehender Bausubstanz, Sichtachsen). **Fazit** Eine gemischte Lösung aus Campus und Einzelparzellen ist ohne wesentliche Nachteile umsetzbar. Um Synergieeffekte nutzen zu können, sollten sich gegenseitig unterstützende Einrichtungen gewählt werden.
5.	Das Planungsziel zur weitgehenden Erhaltung der Grünstrukturen ist zu begrüßen.	Zu 5.: Die Würdigung der Bemühungen um die Schaffung eines stark durchgrünten Areals mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wird zur Kenntnis genommen
6.	Der Grundsatz LEP 7.1.4 (G) ist zu berücksichtigen, wonach Frei- und Grünstrukturen insbesondere in den verdichteten Räumen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden sollen.	Zu 6.: Die bestehenden Grünstrukturen (Waldflächen im Inneren des Areals, Gehölzbestand an der Siemensstraße Nord, etc.) können innerhalb der vorgesehenen Baustrukturen weitestgehend erhalten bleiben und werden – wo möglich – gestärkt (hier insbes. Arrondierung Eichgraben).
7.	Zudem wird auf den o.g. Grundsatz LEP 2.2.7 im Hinblick auf eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur Rechnung hingewiesen.	Zu 7.: Die Grünordnungsplanung berücksichtigt neben der Erhaltung der wesentlichen Grünstrukturen eine der umgebenden Landschaft entsprechende Freiraumgestaltung

		mit intensiver Durchgrünung, geschwungener Wegeführung und soweit betroffen einer ausreichenden Ortsrandgestaltung.
8.	Auf Grund der landschaftlich und topographisch sensiblen Lage (Eichgraben) ergeht aus städtebaulicher Sicht der Hinweis, auf die Ausbildung des Ortsrandes und der Baustrukturen besonderen Wert zu legen.	Zu 8.: s. zu 7.
9.	Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit nicht gegeben; der S-Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Gem. LEP 2.2.8 (Z) ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. Durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung sollen die Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Im Sinne der genannten Grundsätze sollte eine Anbindung der Einrichtungen und des Wohngebietes hergestellt werden (vgl. auch RP 14 B 11 G 1.6). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen im restlichen Teil der Konversionsfläche.	Zu 9.: Eine Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV wird grundsätzlich begrüßt. Die Untersuchung der Machbarkeit wird im Bebauungsplan unter den Hinweisen durch Text angeregt und im Rahmen der Auslegung im 3.2-Verfahren näher untersucht werden. Die exakte Ausweisung einer oder mehrerer Haltestellen ist aber erst sinnvoll, wenn im Zuge der Weiterentwicklung der südlich anschließenden Konversionsflächen die Rahmenbedingungen für eine ÖPNV-Anbindung (Anzahl der Haltestellen, voraussichtliche Nutzerzahl, etc.) insgesamt geklärt sind. Daher ist es nicht zielführend, jetzt schon bindende Festsetzungen hierzu den Bebauungsplan aufzunehmen.
9.	Bis zur Aufgabe des Bundeswehrstandortes soll die bestehende Heizzentrale auch zur Versorgung der neu zu errichtenden Einrichtungen dienen. Im Hinblick auf die raumordnerischen Erfordernisse zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 Z 2.10.2), ist zu prüfen, ob eine entsprechende Versorgung durch geeignete Festsetzungen vorbereitet werden kann.	Zu 9.: Die Heizzentrale wurde in der 70er Jahren gebaut und in Betrieb genommen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bei Neubauten (EEG, EnEV) wird es erforderlich sein, die Klinik durch ein Blockheizkraftwerk zu betreiben. Tatsächlich ist es daher nicht mehr vorgesehen, die bestehende Technik der Heizzentrale mit zu nutzen. Eine Festsetzung hierzu ist aber nicht erforderlich, da sich dies ohnehin aus den gesetzlichen Anforderungen ergibt. Weitergehende sinnvolle Nutzungen regenerativer Energiequellen, insb. Sonne, Wasser und Wind kommen vorliegend nicht in Betracht. Photovoltaikanlagen sind mit Blick auf das Landschaftsbild auf dem Klinikgebäude nicht gewünscht.
10.	Der Entwurf macht die Rodung von knapp 4.200 qm Wald erforderlich,	Zu 10.: Die Planung wurde bereits im Vorfeld in mehreren Gesprächen mit der zuständi-

	wobei der Waldverlust im Umweltbericht als ausgleichbar bewertet wird. Die Planung sollte eng mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden, wobei LEP 5.4.2 (G) zur Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen zu berücksichtigen ist.	gen Fachbehörde abgestimmt.
11.	Das unter Denkmalschutz stehende Thomas-Mann-Haus soll einer Museumsnutzung weiterhin zugänglich gemacht werden. Der Schutz und die Erhaltung des Baudenkmals und seiner räumlichen Wirkung entsprechen dem LEP-Grundsatz 8.4.1. Gem. LEP 8.4.2 (G) ist bei der Schaffung des Angebots auch der Aspekt der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.	Zu 11.: Die Anforderungen an die Barrierefreiheit – zumal in einem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude - können im Rahmen der Bauleitplanung nur schwer geregelt werden. Sie sind im Zuge der bauordnungsrechtlichen Abstimmung gesondert zu behandeln.
12.	Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete.	Zu 12. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Gesamtergebnis	
13.	Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten Festlegungen sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.	Zu 13.: Der Hinweis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Festlegungen werden beachtet bzw. berücksichtigt. Die Informationen der Höheren Landesplanungsstelle fließen noch in die Begründung ein.

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 13. Februar 2014

	Fachliche Hinweise und Empfehlungen Niederschlagswasserentsorgung, Begründung	
1	Das Planungskonzept bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist detaillierter auszuarbeiten. Aufgrund der Größe und der Geländeverhältnisse sollte sehr frühzeitig eine Vorplanung erfolgen damit ausreichende Entscheidungsgrundlagen für die weitere Außenraumplan e.G e.Gung vorliegen. Die möglichst breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers muss dabei im Vordergrund stehen, aber auch an diesen Stellen umsetzbar sein. Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, A TV-DVWK Merkblatt M	Zu 1.: Laut dem vorhandenen Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser von Straßen- und Parkplatzflächen wird, sofern dies möglich ist, breitflächig über die Bankette in die benachbarten Grünflächen abgeleitet. Wo dies nicht möglich ist, wird das Wasser gemeinsam mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Eichgraben geleitet, wobei die bereits jetzt vorhandenen Einleitungsstellen weiter genützt werden. Für diese Einleitungen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge des nächsten Verfahrensschritts nach § 3.2 BauBG beantragt

	153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.) möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Soweit dies nicht möglich ist. besteht mit einer gepufferten Ableitung der kaum bzw. nicht versickerungsfähigen Bereiche in den Eichgarben Einverständnis.	werden.
2.	Unter E. Hinweise durch Text, bei Ziffer 1.9 wird von der Möglichkeit des Anschlusses an einen gemeindlichen Tagwasserkanal (vorhanden oder geplant?) gesprochen.	Zu 2.: Der Passus unter Ziff. 1.9 der Hinweise durch Text wird gestrichen und durch die vom WWA vorgeschlagene Formulierung gem. unten folgender Ziff. 6 ersetzt
3.	Schutzgut Wasser. Umweltbericht Nach Angaben aus den Unterlagen ergibt sich eine Höhendifferenz in West-Ost Richtung vom ca. 18 m. Bei großflächigeren Eingriffen (u.a. Tiefgarage) ist mit Hangschichtenwasser bzw. kleinen lokalen Grundwasservorkommen zu rechnen. Soweit erforderlich ist bautechnische Vorsorge zu treffen.	Zu 3. Wird zur Kenntnis genommen
4.	Schutzgut Boden, Umweltbericht Die Bodenschutzgesetze enthalten Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die von der Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (u.a. § 4 Abs. 4 BBodSchG; Nr. 2.1.3.1 und Nr. 2.1.3.2 BayBodSchVwV).	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen entsprechende Bodenuntersuchungen vor, die auf Grundlage der zitierten Regelungen erstellt wurden.
5.	Aufgrund der militärischen Vornutzung und der historischen Vorgeschichte sollte in jedem Fall bei der Bearbeitung des Bebauungsplans bezüglich möglicher Altlasten eine gründliche historische Recherche erfolgen. Dabei wäre auch der bisherige Umgang mit wassergefährdenden Soffen (u.a. Tanks und Lagerflächen) zu betrachten. Es sollte auch geprüft werden, ob ggf. der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen ist.	Zu 5.: Es wurden im Vorfeld bereits Bodenuntersuchungen durch die Geoinformationsstelle München - Sachgebiet Geologie – und das Büro mplan e.G durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Besprechung am 20.12.05 mit Ortskundigen insgesamt 15 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) im Betrachtungsbereich ermittelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen in Zusammenhang mit der Lagerung bzw. dem Umgang von/mit umweltgefährdenden Stoffen. 12 der genannten KVFs befinden sich daher im Bereich des geplanten SO Klinik, einer im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden sämtliche Verdachtsflächen begangen, der visuell erkennbare Zustand festgestellt sowie bewertungsrelevante Informationen vor Ort

		erhoben / festgehalten. Das Ergebnis vorgenannter Erhebungen wurde tabellarisch zusammengefaßt und bewertet. Das Ergebnis. „Alle KVF zeigten bei der Begehung keinerlei Auffälligkeiten. Somit ist bei den ertaßten Flächen ein Kontaminationsverdacht unbegründet“. Die vom Büro mplan e.G 2006 durchgeführte zusätzliche vertiefende Untersuchung an drei Untersuchungsstellen mittels fünf Kleinbohrungen bestätigt, daß „keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastung der Bodenluft und des Bodens festgestellt“ werden konnten. Untersucht wurde in Absprache mit dem staatl. Hochbauamt Landsberg der Boden und die Luft im Bereich Wartungsgrube, Altöltank / Ölabscheider und Öl / Benzinabscheider (Geb. 53, 55 und Wartungsgrube) im Zentrum des Areals. Fazit des Gutachtens: „Eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen geht von den untersuchten Flächen nicht aus“. Unter die Hinweise durch Text *„**3 Altlasten**“* wird der Satz 3.3 aufgenommen: „*Bei einem Rückbau der Wartungsgrube bei Gebäude 55 (ehem. Bundewehr-Tankstelle) ist darauf zu achten, dass das Material (Beton mit Ölanhaftungen)* *auf Grundlage des Abfallrechts einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt wird“.* Auf die diesbezügliche Ergänzung des Bebauungsplans Einwendung Nr. 6, dort Ziff. 1. betreffend die Altlastenproblematik wird verwiesen.
6.	E. Hinweise durch Text - Änderungsvorschläge Die Ziffern 1.7 und 1.9 sollten wie folgt zusammengefasst werden: Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENOG vom 17.12.2008) beachtet werden. sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten. dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht mög-	Zu 6.: Die Änderungsvorschläge zu den Hinweisen durch Text werden übernommen.

	lich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. Es wird empfohlen. das von Dächern abfließende Wasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Sofern die Niederschlagswasserversickerung nicht oder unzureichend möglich ist, kann in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.	
7.	Fazit Das Planungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ist detaillierter auszuarbeilen. Aufgrund der Vornutzung sind die Anforderungen, die sich aus dem Bodenschutzgesetzen i.V.m. der Bauleitplanung ergeben zu beachten, Zu den Hinweisen durch Text wird eine Modifizierung vorgeschlagen.	Zu 7.: Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist zwischenzeitlich vom Ingenieurbüro OSS erarbeitet und mit den Fachstellen vorabgestimmt worden.
8.	Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Empfehlungen. Derzeit ergeht noch keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2013	Zu 8.: Wird zur Kenntnis genommen.

10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Herr Keßler,Schreiben vom 16. Februar 2014

	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall In der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) **Einwendungen**: Durch die Planung sind folgende natur- und artenschutzrechtlichen Belange bzw. die Umsetzung der Eingriffsregelung berührt:	
1.	Die **Orchideenwiese** östlich vom Thomas Mann-Haus ist offensichtlich von naturschutzrechtlicher Bedeutung. Eine fachkundige Artenanalyse und planerische Darstellung mit Abgrenzung im Bebauungsplan fehlt. Es muss dem Hinweis maßgeblich nachgegan-	Zu 1.: Die Wiesenbereiche mit den Orchideenvorkommen besitzen nach der naturschutzfachlichen Bewertung des Diplom-Biologen Kleiner wegen ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Siedlungsbereich keine effektive naturschutzfachliche Relevanz; sie sollen aber soweit möglich mit der

	gen werden, ob es sich um eine Fläche nach § 30 BNatSchG handelt. Diese Flächen genießen auch ohne besonderes Ausweisungsverfahren rechtlichen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz.	entsprechenden Pflege in das Grünanlagenkonzept integriert werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan mittels Planzeichen und Festsetzungen durch Text aufgenommen.
	Artenschutz	
2.	Die zum Abriss vorgesehenen oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteile sind vor der Beseitigung von einem Biologen auf Fledermäuse und Gebäudeteile zu untersuchen. Gegebenenfalls sind fachkundige Umsiedlungen vorzunehmen (§ 44 BNatSchG (1) 3). Deshalb sollte diese zwingend erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung bereits jetzt rechtzeitig im Planungsstatus erfolgen. Das gleiche gilt entsprechend für die Rodung von Gehölzen und Waldbeständen, die auf höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse fachkundig überprüft werden müssen. Das Ergebnis Ist im Umweltbericht zu dokumentieren.	Zu 2.: Die artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt zwischenzeitlich vor. Darin wurden die Gebäude außerhalb und wo möglich auch innerhalb auf Fledermausbestände untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass an keinem Gebäude Fledermausbesatz festgestellt wurde. Ebenso wurden in den für die Rodung vorgesehenen Gehölzen und Waldbeständen keine geschützten Tierarten festgestellt. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.
	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:	
3.	**Waldflächen**: Die für die Aufforstung vorgesehen Ersatzflächen sind zum	
3.1	Teil bereits jetzt mit Bäumen bestanden, dies ist in der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigt und sollte korrigiert werden.	Zu 3.1.: Die Flächen für die Ersatzaufforstung wurden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Eine Korrektur wird, sofern erforderlich, in Abstimmung mit der Fachbehörde vorgenommen.
	Vermeidung: Bei einem zeitlich forcierten Umzug der Bundeswehr in den	
3.2	Maxhof nach Pöcking könnte auf die provisorische Erschließung und damit Eingriffe in den vorhandenen Waldbestand verzichtet werden. Solch einer Lösung sollte der Vorrang geben werden.	Zu 3.2.: Die vorliegende Planung muß aufgrund der aktuellen Sachlage von einem für 2017 avisierten Abzug der Bundeswehr ausgehen. Sollte der Abzug früher stattfinden und die Siemensstraße wieder in die gemeindliche Planungshoheit übergehen, wäre der Verzicht auf die Erstellung des Provisoriums sowohl im Interesse aller an der Planung Beteiligten wie dem der Allgemeinheit.
	3.3 **Zusätzliche Ausgleichsflächen**: Zudem bleibt die zukünftige Verwen-	
3.3	dung der Verkehrsflächen im Osten des Plangebietes an der Tutzinger-Strasse unklar. Im Erläuterungsbericht auf Seite 6 ist nach wie vor von einer "schlanken Gewerbebebauung in Form mehrerer Gebäudekuben" und von "einer Erschließungsstraße für das	Zu 3.3.: Der Passus in der Begründung zum Bebauungsplan S. 6 behandelt vorausgegangen Planungsstand und wurde im Zuge der Überarbeitung versehentlich beibehalten. Dem Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.13 entsprechend ist keine Gewerbebebauung geplant, diese ist auch weder im Plan zeich-

	Gewerbegebiet' die Rede. Der Gemeinderatsbeschluss lautet eindeutig anders. Der Bund Naturschutz empfiehlt für diese Erschließungsflächen, wenn diese in absehbarer Zeit nicht für den Klinikbetrieb notwendig sein sollten, den Rückbau und eine Verwendung als Ausgleichsfläche z. B. für eine Aufforstung. Dies dient auch einer wirksamen Eingrünung des Klinikgeländes bzw. der Abschirmung zur Tutzinger Straße.	nerisch noch in den Festsetzungen durch Text festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich korrigiert. Der Anregung wird nachgekommen, Teile des alten Parkplatzes werden für die Ersatzaufforstung herangezogen. Ansonsten ist die Fläche als Teil des Baulands – hier jedoch nicht für eine Bebauung zugelassen - ausgewiesen. Sie bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten.
3.4	**Altlasten** Da sich auf der ehemaligen Bundeswehrfläche mehrere unterirdische Tank- und Lagerflachen (S. 3 des Erläuterungsberichtes) befinden, ist es unbedingt notwendig sich mit dem Thema "Altlasten" auseinanderzusetzen. Eine entsprechende Einschätzung bzw. Untersuchung zu diesem Problem fehlt in den vorgelegten Unterlagen völlig! **Rechtsgrundlagen**: § 30 BNatSchG § 44 BNatSchG BauGB (Eingriffsregelung) und Leitfaden zur Eingriffsregelung Möglichkeiten zur Überwindung: wurden bereits oben aufgezeigt!	Zu 3.4.: Es wurden im Vorfeld bereits Bodenuntersuchungen durch die Geoinformationsstelle München - Sachgebiet Geologie – und das Büro mplan e.G durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Besprechung am 20.12.05 mit Ortskundigen insgesamt 15 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) im Betrachtungsbereich ermittelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen in Zusammenhang mit der Lagerung bzw. dem Umgang von/mit umweltgefährdenden Stoffen. 12 der genannten KVFs befinden sich daher im Bereich des geplanten SO Klinik, einer im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden sämtliche Verdachtsflächen begangen, der visuell erkennbare Zustand festgestellt sowie bewertungsrelevante Informationen vor Ort erhoben / festgehalten. Das Ergebnis vorgenannter Erhebungen wurde tabellarisch zusammengefasst und bewertet. Das Ergebnis. „Alle KVF zeigten bei der Begehung keinerlei Auffälligkeiten. Somit ist bei den erfassten Flächen ein Kontaminationsverdacht unbegründet“. Die vom Büro mplan e.G 2006 durchgeführte zusätzliche vertiefende Untersuchung an drei Untersuchungsstellen mittels fünf Kleinbohrungen bestätigt, dass „keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastung der Bodenluft und des Bodens festgestellt“ werden konnten. Untersucht wurde in Absprache mit dem staatl. Hochbauamt Landsberg der Boden und die Luft im Bereich Wartungsgrube, Altöltank / Ölabscheider und Öl / Benzinabscheider (Geb. 53, 55 und Wartungsgrube) im Zentrum des Areals. Fazit des Gutachtens: „Eine Gefahr für die Umwelt oder den Menschen geht von den untersuchten Flä-

		chen nicht aus“. Unter die Hinweise durch Text wird der Satz aufgenommen: „*Bei einem Rückbau der Wartungsgrube bei Gebäude 55 (ehem. Bundewehr-Tankstelle) ist darauf zu achten, dass das Material (Beton mit Ölanhaftungen) auf Grundlage des Abfallrechts einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt wird“.* Auf die diesbezügliche Ergänzung des Bebauungsplans Einwendung Nr. 6, dort Ziff. 1. betreffend die Altlastenproblematik wird verwiesen.
4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
4.1	**Tiefgaragen**: Um eine ausreichende oberirdische Begrünung von Tiefgaragenflächen zu gewährleisten, ist eine Mindestüberdeckung mit 60cm Oberboden vorzusehen. Im Plan ist die Signatur St/TG nicht eindeutig (Strichlänge s. Legende!) Bitte korrigieren!	Zu 4.1. Eine entsprechende Festsetzung zur oberirdischen Begrünung von Tiefgaragen ist bereits im B-Plan Ziff. D.9.7 enthalten. Der Hinweis zur Strichlänge ST/TG wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung entsprechend korrigiert.
4.2	**Regenerative Energien**: Bei der Gebäudeplanung sollten regenerative Energiespar- und Einspeisungsmodelle Anwendung finden z.B. Solarmodule an Wänden und auf Dachflächen, Verwendung von Geothermie etc. Die Anlage von Regenwasserzisternen für Bewässerung von Grünflächen wird empfohlen.	Zu 4.2.: Aufgrund der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Schlösser- und Seen-Verwaltung werden keine Solaranlagen auf dem Klinikgebäude zugelassen. Für das vom See weiter entfernte allgemeine Wohngebiet WA sind Photovoltaikanlagen mit Einschränkungen zugelassen. Es wird aufgrund der Anforderungen in der EnEV ohnehin erforderlich sein, die Klinik über ein Blockheizkraftwerk unabhängig von den bestehenden Heizanlagen der Bundeswehr zu versorgen. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB mit Landwirtschaftsschule, Frau Felber-Nitsche, Schreiben vom 17. Februar 2014, Az, L2.2-46-1505

1.	Aus landwirtschaftlicher Sicht: Wir haben keine Einwendungen vorzutragen, da landwirtschaftliche Belange durch das Vorhaben nicht betroffen sind. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:	Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Waldabgrenzung wurde überprüft

2.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen nach Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Lage und ungefährer Flächenumfang kann der Anlage entnommen werden. Die Waldfläche wurde bereits im Sommer 2013 im Rahmen eines Beganges erhoben und weicht geringfügig von der Waldflächenfestlegung gem. Planentwurf ab. Nach der Waldfunktionskartierung für den Landkreis Starnberg hat dieser Wald eine besondere Bedeutung für die Erholung in der höchsten Intensitätsstufe 1. Die geplante Bebauung erfordert die Rodung von Teilflächen dieses Waldes:	und korrigiert.
3.	- Im Westen ist in einem Umfang von ca. 500 qm ein Teil des dortigen Laubbaum-Altbestandes betroffen (s. Rodung 1 in der Anl.). - Östlich des Klinikgebäudes ist in einem Umfang von ca. 4.100 qm ein Teil des dortigen Laubbaum-Jungbestandes betroffen (s. Rodung 2 in der Anl.). Die Rodungsfläche ist mit insgesamt ca. 4.600 qm damit etwas höher als die im Bebauungsplan zugrunde gelegte Rodungsfläche von 4.162 qm. Die Rodung bedarf nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis, die wiederum nach Abs. 8 durch eine Satzung (Bebauungsplan) ersetzt werden kann. Dabei ist allerdings der Inhalt des Art. 9 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG soll die Erlaubnis zur Rodung versagt werden, wenn diese dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährden würde.	Zu 3. Die Rodungsflächen sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Ein Mehrbedarf an Ersatzaufforstungsflächen ist auf dem alten Parkplatz im Osten des Geltungsbereiches einzuplanen.
4.	Im Rahmen mehrerer stattgefundener Vorgespräche wurde Einigkeit über die Zulässigkeit der Rodungen erzielt, wenn innerhalb des Plangebietes eine flächengleiche Ersatzaufforstung mit standortsgemäßen, heimischen Baumarten durchgeführt wird. Die im Planentwurf vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen sind nicht immer im beabsichtigten Flächenumfang möglich, da sich entweder dort bereits Wald befindet oder aber Mindestab-	Zu 4. Die Flächen der geplanten Ersatzaufforstungen wurden überprüft und korrigiert, die notwendigen Abstände zu geplanten Gebäuden werden berücksichtigt. Ein Mehrbedarf an Ersatzaufforstungsflächen ist auf dem alten Parkplatz im Osten des Geltungsbereiches eingeplant.

	stände zu geplanten Gebäuden im Sinn von Art. 3, Abs. 1 der BayBO einzuhalten sind.	
5.	Im NW (s. Aufforstung 1 in der Anl.) ist im Bereich der Häuser 5 und 6 ein Mindestabstand von 10m einzuhalten. Diese 10m sind vertretbar, da sich die Aufforstungsfläche im Norden und Osten, also auf der windabgewandten Seite, befindet. Durch Waldrandgestaltung und Verwendung von Bäumen der 2. Wuchsklasse ist hier außerdem das Risiko späterer Schäden durch umstürzende Bäume zu minimieren. In diesem Bereich ist eine Aufforstungsfläche von maximal ca. 1.100 qm realisierbar.	Zu 5. Der Abstand der Waldkante im Bereich der Gebäude 5 und 6 wird auf 10 m erweitert und die Planzeichnung in diesen Bereichen entsprechend angepasst. Der geforderte Mindestabstand wird damit eingehalten
	Im NO (s. Aufforstung 2 in der Anl.) ist keine flächige Ersatzaufforstung möglich, da der fragliche Bereich bereits Wald ist (s. Anl.).	
6.	Im SO (s. Aufforstung 3 in der Anl.) sieht der Entwurf eine Aufforstung von 2.381 qm vor. Damit ergibt sich eine Gesamtaufforstungsfläche von ca. 3.500 qm und eine Differenz zur Rodungsfläche von ca. -1.100 qm.	Zu 6. Die geplante Ersatzaufforstung im Nordosten des Plangebiets entfällt. Ein Mehrbedarf an Ersatzaufforstungsflächen ist auf dem alten Parkplatz im Osten des Geltungsbereiches eingeplant. .
7.	Die fehlende Ersatzaufforstungsfläche könnte nach hiesiger Auffassung leicht im Südosten des Plangebietes im Anschluss an die ohnehin geplante Aufforstungsfläche im Bereich des jetzigen Hundezwingers erbracht werden. Dort ist ohnehin die Pflanzung zahlreicher Einzelbäume vorgesehen, die lediglich verdichtet werden müsste.	Zu 7. Die Flächen der geplanten Ersatzaufforstungen wurden überprüft und korrigiert. Ein Mehrbedarf an Ersatzaufforstungsflächen ist auf dem alten Parkplatz im Osten des Geltungsbereiches eingeplant.
8.	Durch eine entsprechende Waldrandrandgestaltung und Baumartenverwendung könnten auch landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt werden.	Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Landschaftsplanerische Gesichtspunkte bezüglich der Waldrandgestaltung wurden in der Planung berücksichtigt und entsprechende Hinweise in die Planung aufgenommen.
9.	Zusammenfassend wird der Planung zugestimmt, wenn die zusätzliche Ersatzaufforstungsfläche erbracht wird und die geforderten Mindestabstände der Aufforstung im Bereich der Häuser	Zu 9. Die avisierte Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die zusätzliche Ersatzaufforstungsfläche wird auf dem Areal nachgewiesen und die geforderten Mindestabstände der Aufforstung im Bereich der Häuser 5 und 6 eingehalten werden.

	5 und 6 eingehalten wird (s.o.). Bei Fragen zum forstwirtschaftlichen Beitrag wenden Sie sich bitte an Herrn Kainz, Schongau (Tel.: 08861/9307-20).	

12. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Herr Drefahl, Schreiben vom 18. Februar 2014 AZ 71_1 ka; FLÄ_7_1 ka

	Sach- und Ausgangslage Kurzbeschreibung des Vorhabens Die Gemeinde schafft mit der vorgelegten Planung die Planungsvoraussetzungen für eine Umnutzung und Errichtung eines neuen Klinikums (Artemed-Kliniken), auf einer Teilfläche der ehemaliger Fernmeldekaserne. **Prüfpunkte und betroffene Schutzgüter**:	
1.	- Natura-2000-Gebiete (FFH) sind durch das Vorhaben nicht betroffen. - Erfüllung des Eingriffstatbestandes gem. § 13 ff. BNatSchG. Das Vorhaben ist gem. § 15 BNatSchG ausgleichspflichtig. - Belange des Artenschutzes können berührt sein.	Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	**Beurteilung**: **Ergebnis / Zusammenfassung**: Aus Sicht der Sicht der UNB stehen die Belange des Naturschutzes dem o.g. Vorhaben aller Voraussicht nach nicht entgegen. Die naturschutzrechtlichen Aspekte des Artenschutzes, sowie der Eingriffsregelung sind u.E. nicht vollständig berücksichtigt, dargelegt, bzw. quantitativ- sachgerecht umgesetzt.	Zu 2.: Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt zwischenzeitlich vor. Deren Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.
3.	**Begründung**: Es handelt sich um ein Vorhaben das mit Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden ist, des Ausgleichsbedarf und wo ggf. artenschutzrechtlichen Aspekte bei der Durchführung zu berücksichtigen sind. Die Anwendung des Leitfadens zum Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind hier im Falle der Konversion nur bedingt anwendbar. Im Einzelnen werden für die Planfortschreibung folgende **Hinweise** gegeben:	Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen.
4.		

4.1	Der Eingriff in vorhandenen und geschlossenen Waldbestand erfordert eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung der nicht von Annahmen ausgehend kann, sondern auch durch einen sachkundige Ortsbegehung überprüft werden muss. Sollten in Bezug auf Höhlenbewohnenden Vögel oder Fledermäuse s.g. CEF- Maßnahmen (z.B. Zeitpunkt der Baufeldfreimachung, Ersatzbrut-/Nistkästen etc.) erforderlich sein, wären diese entsprechend im Umweltbericht darzulegen.	Zu 4.1: Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Diplom-Biologen Martin Kleiner liegt zwischenzeitlich vor. Da die naturschutzfachlich relevanten Grundstücksteile erhalten werden, sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind in den Umweltbericht eingearbeitet.
4.2	Die unter Punkt 6. des Umweltberichts zum Bebauungsplan aufgeführte Bilanz entspricht nicht den gemeinhin üblichen Eingriffsbilanzierungen und ist sachlich falsch. Danach entsprechen die ursprüngliche Versieglung ca. der jetzt geplanten. Unklar bleibt wie, dann der dargestellte Waldverlust zu erklären ist. Das Aussparen einzelner Flächen aus der Bilanzierung dient auch nicht der Klarheit und Nachvollziehbarkeit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. **Wir empfehlen**: Aus einer Verschneidung sich nicht exakt überlagernden Flächen „Versieglung-Bestand“ x „Versiegelung- Neu“ ergeben sich genau 3 Teil-/Schnittflächen. In die Eingriffsbilanzierung gehen nur die Teilschnittmenge „Eingriffsrelevante Neuversiegelung“ ein und aus der Teilschnittmenge „reine Bestandsversieglung“ nur der Anteil der rekultiviert werden kann. Nur diese Flächen, nebst möglicher Ersatz- und Ausgleichfläche sollten im Lageplan “Eingriff und Ausgleich“ entsprechend hervorgehoben dargestellt und aufsummiert werden. EA-Bilanz = Σ (kompF * Neuversiegelung) – Σ (Bestand-Rekultivierung) – Σ (AE-Flächen). Wenn EA-Bilanz = 0 dann ist der Eingriff nach geltenden Recht ausgeglichen.	Zu 4.2: Die Eingriffsbilanzierung wurde nach den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde geändert. Der Lageplan Eingriff und Ausgleich wurde ebenfalls angepasst.
4.3	Der Ausgleich, i.b. für den gerodeten Waldbereich, soll laut Umweltbericht auf dem Gelände erfolgen. Die dargestellten Ersatzaufforstungs-	Zu 4.3: Die dargestellten Ersatzaufforstungsflächen wurden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgesprochen. Notwendige Änderungen und Ergänzungen

	flächen stellen sich im Luftbild teils bereits mit Bäumen überdeckt dar, so dass die Flächenbilanz auch dahingehend zu hinterfragen ist.	wurden vorgenommen.
4.4	Die Ausführungen zum Waldrecht bezüglich der provisorischen Waldinanspruchnahme zur Erschließung der Klinik sollte nochmals geprüft werden, da ein exakter Abzugstermin der Bundeswehr u.W. nicht hinreichend bestimmt ist. In diesem Zusammenhang sehen wir den Eingriff in den geschlossenen Waldbestand grundsätzlich kritisch, der vom Grundsatz her vermeidbar wäre, wenn die Siemensstraße genutzt werden könnte. Eine Verlagerung militärisch-sicherheitsrelevanter Kurse nach Pöcking und/ oder Öffnung der Kaserne sollte nochmals angeregt werden.	Zu 4.4: Durch nochmalige intensive Verhandlungen konnte bei der Bundeswehr die Zustimmung zur Verlegung der Trasse aus dem Eichgrabenbereich an die nördliche Grenze des Hundezwingers erreicht werden. Diese Lösung nimmt deutlich weniger Waldfläche in Anspruch als die ursprünglich vorgesehene und tangiert zudem über ihre Waldrandlage einen hier bereits deutlich lichteren Baumbestand.
4.5	Planerisch unklar ist die dargestellte ringförmige Verkehrsfläche im östlichen Teil des Grundstücks. Soll die Stellflächen als private Verkehrsfläche vollumfänglich erhalten werden oder kann ein Teil als Ausgleichsmaßnahme zurückgebaut werden. Je nach dem sollte im Plan dann auch eine entsprechende Signatur oder Kennzeichnung erfolgen.	Zu 4.5: Teile des alten Parkplatzes werden für die Ersatzaufforstung herangezogen. Ansonsten ist die Fläche als Teil des Baulands – hier jedoch nicht für eine Bebauung zugelassen - ausgewiesen. Sie bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten. Sollten die für die Ersatzaufforstung vorgesehenen Flächen nicht verfügbar sein, so wird die Parkplatzfläche als alternative Ersatzaufforstungsfläche verwendet werden.
5.	Für die Signatur „3.2 Flächen für Nebenanlagen, hier Terrassen“ konnten wir keine Entsprechung in der Plandarstellung finden.	Zu 5. Die Signatur „3.2 Flächen für Nebenanlagen, hier Terrassen“ ist in der Legende mit einer grauen Kreuzschraffur und grauer durchgezogener Umgrenzungslinie versehen. Bedauerlicherweise ist die Schraffur im Plan nicht dargestellt, lediglich die Umgrenzungslinie ist südlich des West- und Ostflügels und beidseits des Südflügels der Klinik im Plan eingezeichnet. Dies wird in der neuen Planfassung korrigiert.

13. Kreisbrandinspektion Starnberg, Andreas Pain, Schreiben vom 20. Februar 2014

	Löschwasserversorgung **1a Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme**	
1.	(1) Als Grundschutz bezeichnet man	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-

	den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine 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)	nommen. Das gemeindliche Ortsnetz reicht nach Aussage des gemeindlichen Wasserwarts nicht aus, um die erforderliche Löschwassermenge (96 m³/h) zur Verfügung zu stellen. Es ist deshalb erforderlich einen, u.U. auch 2 Löschwasserbehälter zu bauen, um die 80 m max. Entfernung zu den Treppenhäusern einhalten zu können. Dies ist mit dem Brandschutzsachverständigen noch detailliert abzustimmen. Es wird angestrebt, einen Ringverbund zur gemeindlichen Leitung zu erstellen. Dies ist möglich, da eine Leitung in der Siemensstraße liegt und eine weitere Leitung östlich der Bahnlinie. Die Zuleitung zum Gebäude selbst sollte dabei an mindestens 2 verschiedenen Stellen erfolgen. Der tiefer liegende Wirtschaftshof stellt für die Wasserleitung kein Problem dar
2.	**Erschließung** Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit das Gebäude, aufgrund der Objektgröße, nach Fertigstellung voll umfahrbar ist. **Zweiter Flucht- und Rettungsweg** **Sonstiges**	Zu 2. Die Ausweisung von Feuerwehrflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist im Zuge der Genehmigungsplanung detailliert abzustimmen. Anm. dazu: Der Wirtschaftshof im Nordwesten der Klinik liegt ca. 3,75m tiefer als der Besucherparkplatz im Nordosten. Eine Verbindung der beiden Niveaus über eine Feuerwehrtaugliche Rampe ist hier nicht möglich, jedoch verfügt das Klinikumfeld über genügend Anfahr- und Aufstellmöglichkeiten. In den hierzu bereits geführten Gesprächen zwischen dem für die Brandschutzplanung der Klinik verantwortlichen Brandschutzsachverständigen Dipl.-Ing Samir Selman und der Kreisbrandinspektion / Brandschutzdienststelle wurde zudem keine Umfahrung gefordert, sondern lediglich die Anfahrbarkeit über die Parkplatz- und die Wirtschaftshofzufahrt. Dies ist grundsätzlich so möglich und vorgesehen.
3.	Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan für die Wohngebäude (III + DT) ist damit zu rechnen, dass zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges fahrbare Leitern der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeuge) erforderlich sind. Hier ergibt sich bauordnungsrechtlich das Erfordernis, dass der zweite Rettungsweg aus diesen Gebäuden teilweise nicht über tragbare Leitern der	Zu 3. Nach eingehender Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Bürger hat sich die Artemed Gruppe dazu entschlossen, die Geschoßigkeit der Wohngebäude auf 3 Vollgeschosse zu reduzieren, das Dachterrassengeschoß entfällt damit. Anstelle der ehemals geplanten 75 Wohneinheiten werden somit nur mehr ca. 48 Wohneinheiten errichtet werden. Eine Anleiterbarkeit ist somit gegeben, Hubrettungsfahrzeuge werden im Brandfall zur Personenrettung nicht benö-

	Feuerwehr sichergestellt werden kann. Wir bitten den Vorhabensträger bereits im Vorfeld darauf hinzuweisen, dass hier der zweite Rettungsweg baulich (über einen zweiten baulichen Rettungsweg) gelöst werden muss, da die Gemeinde Feldafing über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt.	tigt.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Herr Schlicksbier, Schreiben vom 18. Februar 2014, AZ P-2014-489-1 S2

1.	Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen und künftig berücksichtigt.
2.	Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.	Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, er ist auch bereit in den Hinweisen durch Text (Ziff. 4) im Planwerk enthalten.
3.	Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.	Zu 3.: siehe 2.
4.	Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und	Zu 4.: siehe 2.

	der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
5.	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Gegen die Planung bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege vom Grundsatz her keine denkmalpflegerischen Einwendungen. Es wird jedoch gebeten, im Interesse der Wahrung des historischen Erscheinungsbildes des Baudenkmals Tutzinger Straße 46 Anbaumöglichkeiten auszuschließen und die festgesetzte Baugrenze gebäudescharf um das Gebäude zu ziehen.	Zu 5.: Der Bauraum für das Klinikgebäude ist so konkret (gebäudescharf) festgesetzt, daß nur ein minimaler Spielraum für beispielsweise konstruktiv notwendige Anpassungen der Gebäudekontur verbleibt. Somit ist sichergestellt, daß der Abstand des Neubaus zum Anwesen Tutzinger Straße 46 (Kasino) nicht reduziert werden wird.
6.	Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens 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 unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.	Zu 6.: Wird zur Kenntnis genommen

15. Bayerische Schlösserverwaltung Bauabteilung Ref. B4, Herr Straßer, Schreiben vom 24. Februar 2014, Az: 28-B401-120/14-B4

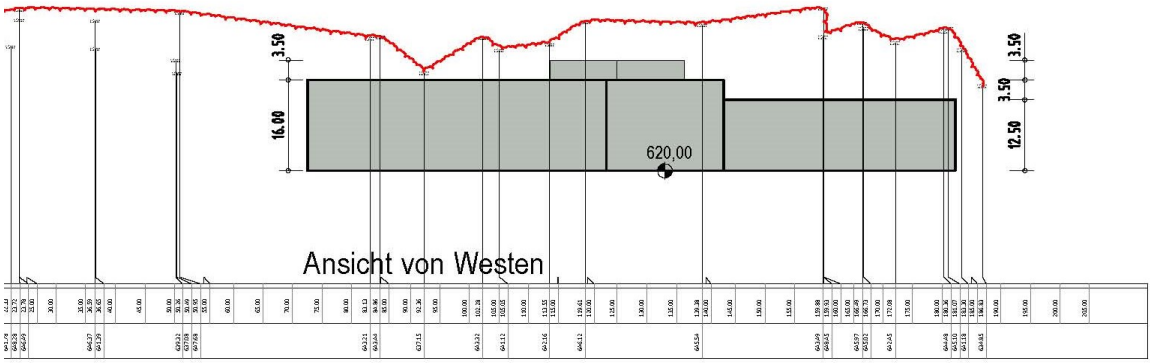
1.	Gegen die Umnutzung der bereits bisher großenteils versiegelten und intensiv genutzten Flächen zu einer Klinik und zugehöriger Wohnbebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, zumal entsprechend der Begründung zum B-Plan eine Bebauung mit moderater Dichte und Höhenentwicklung in parkartiger Eingrünung geplant wird.	Zu 1.: Die positive Bewertung des Vorhabens und seiner moderaten Dichte und Höhenentwicklung wird begrüßt!
2.	Die von der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen zu vertretenden Belange - hier insbesondere der Erhalt des naturnahen Landschaftsbildes am Starnberger See und des überlieferten Er-	Zu 2.: Die in zahlreichen Stellungnahmen geäußerten Bedenken zu Gebäudehöhe und Fernwirkung wurden mit allen Planungsbeteiligten intensiv diskutiert. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planungsgebiet keinesfalls um unberührte Natur

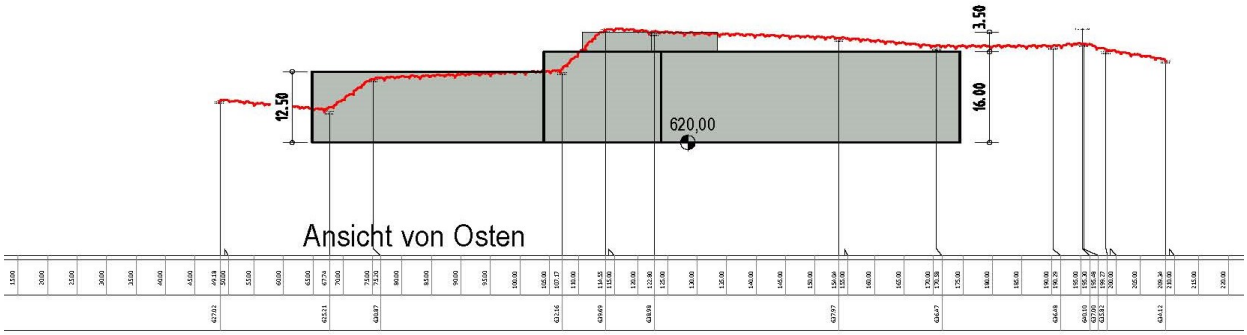
	scheinungsbildes der Roseninsel und des Parks Feldafing (Lenne-Park) - könnten auch bei der Entfernung des Planungsgebietes von mehreren hundert Metern durch höhere Baukörper mit unzureichender Eingrünung in exponierter landschaftlicher Lage optisch beeinträchtigt werden, jedenfalls aus weiterer Entfernung vom See aus betrachtet. Die geplanten Klinikbaukörper werden exponiert am Hang stehen und immerhin eine Höhe von 3 bis 4 Geschossen mit einem zusätzlichen verglasten Dachterrassen-Geschoss erhalten. Inwieweit sie die vorhandene Baumkulisse in der Fernwirkung überragen, sollte noch überprüft werden (vgl. Umweltbericht Nr. 1.6, wonach "das Gebiet ... von außen nicht einsehbar" sei). Deshalb erscheint die Rodung von 3.910 m2 Waldfläche im östlichen Bereich an der Tutzinger Straße nicht unbedenklich, trotz der vorgesehenen Aufforstungsflächen an anderen Stellen. Eine ausreichende Eingrünung mit hohen, entsprechend dicht stehenden Bäumen soll weiterhin sichergestellt werden. Auch der auf einem Teil der Rodungsfläche im nordöstlichen Winkel zwischen den Klinikflügel geplante Parkplatz soll deshalb möglichst wirksam mit Bäumen durchgrünt werden.	handelt. Hier finden sich zahlreiche Einrichtungen der Bundeswehr, u.a. Lkw-Werkstätten, Garagen, Heizöllager und -zentrale sowie große versiegelte Flächen. Die Bestandsgebäude sind aber deutlich niedriger als der geplante Klinikbau. Obwohl auch das bisher geplante Gebäude nur sehr eingeschränkt sichtbar war und aus städtebaulicher Sicht auch keine zwingenden Gründe bestehen, Gebäude zu „verstecken“, wurde den massiven Bedenken Rechnung getragen. Daher wurde untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, die Gebäudehöhe zu reduzieren, ohne dabei größere Flächen in Anspruch zu nehmen. In der neuen Planfassung ist das oberste Geschoss (Dachterrassengeschoss) der Klinik lediglich hochwertigen Kliniknutzungen vorbehalten. Den Planern der Klinik war es möglich, Technikaufbauten komplett im Untergeschoss vorzusehen und somit auf die hierfür ursprünglich auf dem Nordflügel ausgewiesene Fläche zu verzichten. Damit reduziert sich die Fläche des Staffelgeschoßes um mehr als die Hälfte der ehemals geplanten Fläche. Zugelassen werden demnach auf dem Dach der obersten Klinikgeschosse Technikaufbauten und Kamine mit in Summe nicht mehr als 10% der darunterliegenden Dachfläche. Die Höhe technischer Aufbauten ist dabei auf maximal 1,50m über OK angrenzender Attika beschränkt, zudem sind sie um den Wert ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Auskragende Vordächer zählen mit zur Dachfläche. Aufzugsüberfahrten dürfen die Oberkante der angrenzenden Attika nicht überschreiten. Damit und in Verbindung mit dem Verbot sonstiger Dachaufbauten beträgt die Gebäudehöhe im Wesentlichen nur noch 16.00 m. Die Gebäudeplanung für die Staffel umfasst nur mehr ca. 16% der Grundfläche des Hauptbaukörpers und überragt diesen maximal um 3,50 m, was einer Gesamthöhe von 19.50 m entspricht. Zum Vergleich: Die Baumkulisse entlang des Eichgrabens überragt das Hauptgebäude um durchschnittlich ca. 7 m (mit Ausnahme einer „Kerbe“, deren Sole aber ebenfalls höher als der Neubau liegt). Auch die Fernwirkung wurde nochmals intensiv untersucht und mittels einer Visualisierung dargestellt. Durch architektonische Gestaltung der obersten Geschosse wird verhindert, dass das Klinikgebäude vom See

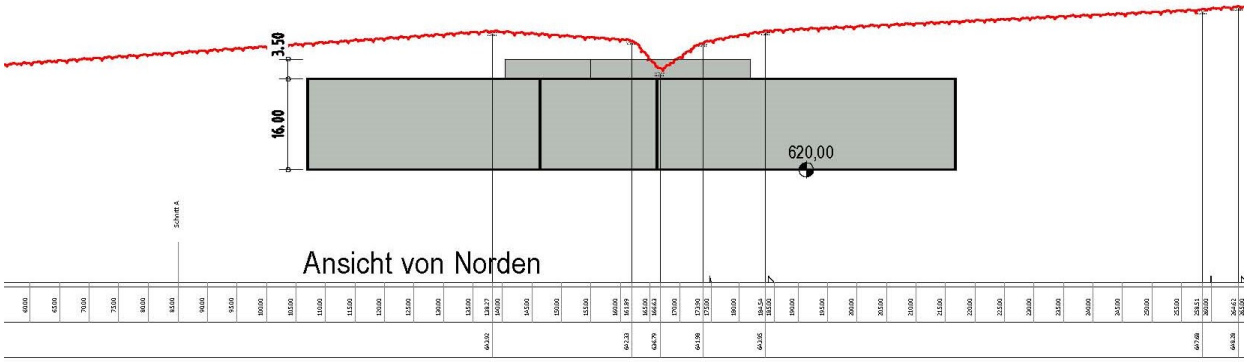
		aus als „Block“ oder Riegel wahrgenommen wird. Hier erfolgt eine klare Gliederung der Fassade, so dass die Klinik auch aus der Ferne nicht als großer Baukörper wahrgenommen werden wird. Der Wald- und Baumbestand bleibt in größten Teilen erhalten bzw. wird noch zusätzlich gestärkt. Die Unterbindung einer negativen Fernwirkung ist somit dauerhaft gewährleistet. Von Westen blickend wird die Klinik durch die vorhandenen Bäume um bis zu 10m Höhe verdeckt. Zum See hin ragt nur der Ostflügel an einer Ecke um ca. 4m über den Bewuchs des Hundezwingers hinaus. Gerade in diesem Bereich sind aber umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgesehen, so dass auch hier mittelfristig das Gebäude nicht mehr zum See hin in Erscheinung treten wird. Lediglich ein kleiner Teil des Südflügels wird hinter den vorhandenen Bäumen entlang der Zufahrt in das heutige Bundeswehrgelände sichtbar bleiben. Abhängig von der Anzahl und Höhe zusätzlicher neuer Bäume kann aber eine Sichtbarkeit auf mittelfristig ebenfalls eingeschränkt / reduziert werden. Die Fernwirkung des Gebäudes in der aktuellen Situation wurde mit Hilfe von Fotomontagen visualisiert: Die durch ein vereidigtes Vermessungsbüro erhobenen Aufmaßdaten des Areals und der geplanten Baukörper dienten als Grundlage für eine exakte Simulation des Gebäudes. Diese wurde in Photos implementiert, die von der gegenüberliegenden Seeseite aus aufgenommen worden waren. Die Baukörper wurden auf Grundlage der Vermessungshöhen passgenau in die umgebende Landschaft der Photographien eingesetzt und deren Fernwirkung in Bezug zu den gewählten Photostandorten präzise abgebildet. Als Standorte für die Perspektiven vom gegenüberliegenden Seeufer wurden direkt gegenüber am Ostufer die Seeburg in Allmannshausen und als Stelle mit relativ direktem Blick auf den geplanten Klinikneubau der Dampfersteg in Ammerland ausgewählt. Bei diesen Visualisierungen wurden bereits die Verkleinerung des obersten Geschosses und die geänderte Fassadengestaltung berücksichtigt. Es ist erkennbar, dass selbst an den Stellen mit dem Bes-

		ten Blick auf das Areal das Gebäude kaum in Erscheinung tritt. (s.Anlage) Von der Tutzinger Straße aus wird das Gebäude zudem aufgrund der topographischen Situation (Höhenstaffelung der Bäume den Hang hinauf) ohnehin nicht wahrnehmbar sein. Siehe hierzu auch beiliegende Ansichten auf Grundlage der durchgeführten Waldvermessung.
3.	Insbesondere für die höheren Geschosse und Dachaufbauten ist grelle Farbgebung und verspiegelte Verglasung auszuschließen (auch für die Glasbrüstungen). Solaranlagen auf den Klinikdächern sollen ggf. nach Süd-Südwest und nicht zum See hin ausgerichtet werden, um störende Spiegelungen zu vermelden.	Zu 3. Das Klinikgebäude erhält weder eine grelle Farbgebung noch verspiegelte Verglasungen. Durch die Festsetzung von Vorgaben für eine entsprechende Fassadengestaltung des obersten Geschoßes wird in der Fernsicht eine durchgehende Wandwirkung verhindert. Solaranlagen werden auf dem Klinikdach ausgeschlossen, diese werden nur auf den Wohngebäuden in eingeschränktem Umfang zugelassen.
4.	Die in der Begründung Nr. 4 erwähnte "schlanke Gewerbebebauung in Form mehrerer Gebäudekuben, die in Verbindung mit einer Baumreihe entlang der Tutzinger Straße eine ruhige bauliche Kante bilden kann " ist in den Festsetzungen nicht enthalten und anscheinend nur fernere Planungsperspektive. Wir weisen darauf hin, dass eine solche Bebauung gegenüber dem Feldafinger Park nach Osten optimal eingegrünt sein müsste. In solch naturnaher und im Charakter eher schon außerörtlicher Lage erscheint eine Gewerbebebauung üblicher Prägung undenkbar.	Zu 4.: Der Passus in der Begründung zum Bebauungsplan S. 6 behandelt einen vorausgegangen Planungsstand und wurde im Zuge der Überarbeitung versehentlich beibehalten. Dem Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.13 entsprechend ist keine Gewerbebebauung geplant, diese ist auch weder im Plan zeichnerisch noch in den Festsetzungen durch Text festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich korrigiert.
5.	Wir gehen davon aus, dass durch die Versickerung von Niederschlagswässern und ggf. Zuleitung zum Eichgraben (Begründung Nr. 5.4.2, Umweltbericht Nr. 1.3) keine verunreinigten Abwässer in den See gelangen.	Zu 5. Die geordnete Ableitung von Niederschlagswasser wird in einer entwässerungstechnischen Planung (verantwortlich: Ingenieurbüro OSS, Tutzing) geregelt, es wird kein verunreinigtes Wasser in den Naturhaushalt gelangen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Eichgraben wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Maßnahmen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers werden darin festgelegt.
6.		Zu 6. Die Nutzung der Wohnungen für Klinikangestellte ist in einem städtebaulichen Vertrag, der fester Bestandteil des Bebauungsplans wird, genau geregelt. Diese Re-

7.	Ergänzende Anmerkung: Die Wohnbebauung sollte auch im Falle von Eigentumswohnungen an die Nutzung durch Klinikbedienstete gebunden werden, um dauerhaft den Zweck dieser Bebauung in bevorzugter Lage sicherzustellen. Krankheitsbedingt konnte diese Stellungnahme erst nach dem Wochenende, einige Stunden verspätet, versandt werden. Wir bitten dennoch um Berücksichtigung.	gelung ist als Dienstbarkeit an das Grundstück gebunden und gilt somit auch für etwaige Rechtsnachfolger. Zu 7. Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Abwägungsverfahren berücksichtigt.
Beschluss zu 3.	Solaranlagen auf den Klinikdächern sollen ggf. nach Süd-Südwest und nicht zum See hin ausgerichtet werden, um störende Spiegelungen zu vermelden. **Anwesend 16** **Für den Beschluss 16** **Gegen den Beschluss 0**	Solaranlagen werden auf dem Klinikdach und auf den Wohngebäuden in eingeschränkten Umfang zugelassen.







Anlage zu Abwägungsvorschlag Ziff. 17.2: Darstellung des Gebäudes im Verhältnis zu den aufgemessenen Oberkanten der umgebenden Waldbereiche (rot)

Anlage zu Abwägungsvorschlag Ziff. 17.2: Visualisierung des Gebäudes vom Dampfersteg Ammerland aus

Anlage zu Abwägungsvorschlag Ziff. 17.2: Visualisierung des Gebäudes von der Seeburg in Allmannshausen aus

16. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24. Februar 2014, AZ 400V-94-2-68

Identisch mit Einwendung Ziff. 12, Schreiben vom 18. Februar 2014 AZ 71_1 ka; FLÄ_7_1 ka

17. Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 24. Februar 2014, AZ 400V-94-2-68

1.	Im Vorfeld der Planung wurde ich vom schalltechnischen Beratungsbüro Greiner (Tel. 12.08.13) kontaktiert, um den Umfang der Untersuchung (Verkehrs- u. Gewerbelärm, Erschließung, Bundeswehrnutzung, Hundezwinger) abzustimmen. Mit Mail vom 05.02.14 bat ich die Gemeinde um Übersendung der schalltechnischen Untersuchung. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung abgegeben werden. Es wird gebeten, diese im kommenden Verfahrensschritt beizufügen (vgl. auch Begründung Ziffer 5.71.)	Zu 1. Die schallschutztechnische Untersuchung ist erstellt und bildet die Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie wird auch fester Bestandteil der Begründung. Soweit erforderlich, werden festsetzungsfähige Einzelheiten in die Satzung noch übernommen. Die Untersuchung umfasst insbesondere die Auswirkungen der: - Stellplätze der Klinik - Lieferhof - Baustellenlärm - Staatsstraße - Bahnlinie
2.	Zur Heizzentrale der Bundeswehr sind in der Begründung keine Angaben enthalten. Es wird empfohlen abzuklären, ob sich durch den Neubau der Wohnhäuser und der mehrstöckigen Klinikgebäude in unmittelbarer Nähe zur Heizzentrale neue Anforderungen an die Heizzentrale ergeben können (z.B. Erhöhung des bestehenden Abluftkamins). Zudem sollten Brennstoff und Feuerungswärmeleistung angegeben werden.	Zu 2.: Die Oberkante der drei Kamine liegt gem. Aufmaß bei rund 647,40. Die OK Attika der Klinik kann gem. Festsetzung des Bebauungsplans maximal auf 636,00 zu liegen kommen, also rund 11,40m tiefer als die Mündung des Schornsteins. Gem. BImSchVo muss die Schonsteinmündung 3 m oberhalb eines (bei Flachdächern angenommen) 20° Daches liegen. Selbst bei Annahme eines 20° Daches mit einer theoret. Firsthöhe von +639,98 ü.NN (die der Bebauungsplan über die Festsetzung einer max. Dachneigung von 10° ohnehin nicht zulässt) wäre der Abstand zwischen OK Dach und Schornsteinmündung mit 7,42m deutlich über dem geforderten Mindestabstand von 3,0 m. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass

		die Bestandsschornsteine nicht erhöht werden müssen.

18. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 24. Februar 2014, AZ 400V-94-2-68

	Aufgrund der Vielzahl der Anregungen und Bedenken erachten wir ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde für erforderlich. Gerne stehen wir hierzu zeitnah zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.	Wir bitten die Straßenverkehrsflächen unter A. 4 jeweils als "privat" oder "öffentlich" zu kennzeichnen.	Zu 1.: Der Hinweis wird beachtet: Die Verkehrsflächen werden jeweils als "privat" oder "öffentlich" gekennzeichnet.
2.	Aus Gründen der Übersichtlichkeit empfehlen wir die Festsetzungen A. 2.6 und A. 3.3 unter derselben Überschrift einzuordnen, da beide Ziffern die Dachform und damit einen Aspekt der baulichen Gestaltung regeln. Festsetzung A. 6.6 ist beim Maß der baulichen Nutzung zu verorten.	zu 2. Der Hinweis wird beachtet: Die Festsetzung A 2.6 *„Walmdach, Krüppelwalmdach“* wird gestrichen. Festsetzung A. 6.6 wird beim Maß der baulichen Nutzung verortet.
3.	Ziffer A. 4.3 ist in der derzeitigen Form nicht festsetzbar: Ohne die Lage und Geometrie der Verkehrsfläche konkret regeln zu können, widerspricht die Festsetzung dem Bestimmtheitsgebot und könnte allenfalls als Hinweis mit aufgenommen werden. Außerdem empfehlen wir anstatt des zeitlich unbestimmten Begriffs "provisorisch" die Ziffer A. 4.3 ebenfalls mit einer Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu versehen, beispielsweise als "Erschließung bis zur Herstellung der Verkehrsfläche gemäß Ziffer 4.1 ".	zu 3. Die Festsetzung wird überarbeitet, muss aber aus Gründen der Abwägung in Ziff. A. verbleiben.
4.	Wir weisen darauf hin, dass sich die Festsetzungen durch Planzeichen A. 4.6 und A. 6.9 nicht in der Planzeichnung wiederfinden. Darüber hinaus regen wir an, die Bauräume sowie deren Abstand zu den Verkehrsflächen zu vermaßen. Den Bauraum im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes empfehlen wir exakt am Bestandsgebäude auszurichten, um den Eindruck einer Erweiterungsmöglichkeit zu vermeiden.	zu 4. Planzeichen 4.6 („Fläche mit Gehrecht zugunsten der Klinik“) entfällt, da mit Entfall des ursprünglich geplanten Gewerbegebiets kein künftiger Fremdgrund mehr durchquert werden muß und eine Belegung der Fläche mit einer Dienstbarkeit somit entbehrlich ist . Das Planzeichen A 6.9 (neu 6.7) wurde im Vorgriff bereits aufgenommen und findet in der vorliegenden Planfassung Anwendung: Die Bauräume werden der Anregung entsprechend vermaßt und auf Eckpunkte der anliegenden Grundstücksgrenzen bezogen. Der Bauraum um das denkmalgeschützte Th.-Mann-Haus wird am Bestandsgebäude ausgerichtet.

5.	Soll mit Ziffer A. 5.2 ein Pflanzgebot festgesetzt werden? In diesem Falle empfehlen wir die Formulierung „zu pflanzender Baum".	zu 5. Ziffer A 5.2 ist ein Pflanzgebot, die empfohlene Formulierung "*zu pflanzender Baum, Standort unverbindlich, kann um bis zu 5 m verschoben werden*" wird übernommen.
6.	Bei den Ziffern A. 5.3, A. 6.1 und A. 6.2 handelt es sich lediglich um Hinweise, da jeweils die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung fehlt. Das denkmalgeschützte Gebäude in Ziffer B. 1.8 ist als nachrichtliche Übernahme zu qualifizieren.	zu 6. Die Ziffern A 5.3, A 6.1 und A 6.2 werden bei den Hinweisen verortet, das denkmalgeschützte Gebäude als solches unter die nachrichtlichen Übernahmen eingeordnet.
7.	Der letzte Satz von Ziffer D. 1.1 ist für uns nicht nachvollziehbar und sollte näher erläutert werden. Ggf. sollte dieser Satz als Bedingung nach § 9 Abs.2 BauGB festgesetzt werden.	zu 7. Die vertraglichen Regelungen zwischen der BIMA und der Klinikbetreiberin, innerhalb derer eine Wohnbebauung faktisch erst ab dem Jahr 2028 realisierbar war, konnten zwischenzeitlich abgeändert werden. Der entsprechende Passus in den Festsetzungen durch Text, der bislang die Realisierung aufschiebend bedingt ab 2028 festsetzte, kann somit ersatzlos entfallen.
8.	Wir weisen darauf hin. dass die Bezeichnung der im SO Klinik bereits vorhandenen Gebäude in der Planzeichnung „Heizzentrale" und „Heizöllager") nicht mit der in den textlichen Festsetzungen ("Heizzentrale" und .. Öltanks") übereinstimmt.	zu 8. Die textliche Diskrepanz wird korrigiert, "Öltanks" wird zu "Heizöllager"
9.	Ziffer D. 2.2 ist aus unserer Sicht rechtlich zu unbestimmt; anstelle der „notwendigen Flächen" sollten konkrete Werte für die zulässige Überschreitung festgesetzt werden.	zu 9. Festsetzung D2.2 entfällt.
10.	Wir bitten den Regelungsgehalt der textlichen Festsetzung D. 2.6 zu überprüfen: Innerhalb der Baugrenzen sind Balkone generell zulässig; der Inhalt von Satz 2 wird bereits durch die gesetzliche Regelung in § 20 Abs. 4 BauNVO erfasst.	zu 10. Festsetzung D 2.6 wird gestrichen.
11.	Bei der Festsetzung D. 3.3 empfehlen wir die Formulierung „..... und in den gemäß Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig." Außerdem regen wir eine flächenmäßige Begrenzung für diese Nebenanlagen an.	zu 11. Die Festsetzung D. 3.3 zu Müllstandorten entfällt, sie wird bereits über Festsetzung D 3.1 geregelt.

12.	Bezüglich Festsetzung D. 4.3 weisen wir darauf hin, dass Terrassenflächen zur Hauptnutzung gerechnet werden und daher nicht in die Nebenanlagen-GRZ einzubeziehen sind.	zu 12. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, in den Festsetzungen D 4.2 und 4.3 jeweils der zweite Satz gestrichen: Die Terrassen werden in die Hauptnutzung mit eingerechnet, die hierfür vorgesehene GR entsprechend angepasst.
13.	Wir gehen davon aus. dass mit Ziffer D. 5.4 insgesamt drei Bedingungen für den Rückbau der provisorischen Verkehrsflächen formuliert werden: Der Rückbau hat zu erfolgen, wenn die endgültige Erschließung nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigt wird, die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche durch die Gemeinde erfolgt ist und die provisorischen Verkehrsflächen auch nicht mehr für eine endgültige Erschließung benötigt werden. Bezieht sich die Rückbaufrist von 24 Monaten auf den Zeitpunkt der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche durch die Gemeinde? Wir empfehlen dies in der Begründung darzulegen. Außerdem ist für sämtliche provisorischen Verkehrsflächen die Nachfolgenutzung festzusetzen.	zu 13. Die Regelung wird nochmals angepasst und genauer formuliert. Neue Ziffer der Festsetzung ist 7.6 Als Nachfolgenutzung wird im Bereich von Waldflächen und Ausgleichsflächen „Wald“ festgesetzt.
14.	14. Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, Ziffern D. 6.1 - 6.3, sind derzeit aus unserer Sicht nicht stimmig. Wir bitten noch klarer darzulegen, welche Abgrabung bzw. Aufschüttung in welchem Bereich des Plangebiets zulässig sein soll. Ziffer D. 6.1 Satz 1 ist zudem rechtlich zu unbestimmt und daher nicht festsetzbar. Auf welchen Bereich nimmt die Formulierung "alle sonstigen nicht überbaubaren Flächen" in Festsetzung D. 6.3 Bezug? Außerdem bitten wir den Begriff des "Tiefhofs" näher zu erläutern und für diesen Bereich spezifische zeichnerische sowie ggf. textliche Festsetzungen zu treffen, um Situierung und Gestaltung des Tiefhofs zu regeln.	Zu 14. Hintergrund der Festsetzungen in Ziffer 6ff (neue Ziffern 8ff) ist, daß im Bereich der Wohngebäude im WA zum einen das Gelände recht stark abfällt, zugleich aber auch tiefe Abgrabungen, Einschnitte und Böschungen seitens der Bundeswehr erstellt wurden. In dieser heterogenen (künstlichen, nicht „gewachsenen“) Topographie ist es das Ziel der Bauleitplanung, das Gelände mittels Auf-/ Zuschüttungen und Modellierungen so zu gestalten, daß es in wirtschaftlich zumutbarem Rahmen bebaubar ist. Dazu zählt auch, daß die Tiefgarage alle Gebäude unterirdisch andienen kann, was wiederum eine nur geringfügige Abweichung der Höhenlage der Gebäude untereinander bedingt. Der festgesetzte Höhenfestpunkt orientiert sich dabei am höchsten Punkt des jeweils angrenzenden Geländes. Durch die Ausbildung eines Plateaus mittels Aufschüttung auf dem Niveau dieses Höhenbezugspunktes wird um das jeweilige Gebäude herum für Terrassen / Vorgärten / Gärten ein weitgehend höhengleiches Umfeld erzeugt. Die voraussichtliche Überschüttungshöhe über der Tiefgarage reicht dabei bei einer horizontal durchlau-

		fenden Deckenoberkante immer noch von min. 60cm bis ca. 200 cm! Die Begründung wird diesbezüglich konkretisiert. In Ziffer D 6.1 (neu 8.1) Satz 1 wird der Begriff „~~*im Wesentlichen*~~“ gestrichen. Festsetzung D. 6.3 (neu 8.3) wird im Zuge der generellen Überarbeitung der Festsetzungen zu Aufschüttungen uns Abgrabungen konkreter gefasst. Der für den Tiefhof – künftige Bezeichnung im Plan „Wirtschaftshof“ –zulässige Bereich wird mittels Zeichnung, Planzeichen und textlicher Festsetzung eindeutig dargestellt und festgesetzt.
15.	Die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten gemäß Ziffer D. 7.4 empfehlen wir sowohl flächen-, als auch höhenmäßig zu begrenzen.	Zu 15. Ziffer D 7.4 (neu 5.4) wird geändert: *„Im WA sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Kamine bis zu einer Höhe von max. 120 cm zulässig, wenn diese um den Betrag ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind und nicht mehr als 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils einnehmen“.* Als neue Ziffer wird ergänzt: *D 5.5 „Im SO Klinik sind technische Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und Kamine zulässig. Sie sind, soweit mit ihrer Funktion vereinbar, einzuhausen. Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken, wobei zur Dachfläche auch auskragende Vordächer zählen. Aufzugsüberfahrten dürfen die Oberkante der angrenzenden Attika nicht überschreiten.“*
16.	Die Festsetzung D.7.5 ist derzeit rechtlich zu unbestimmt, da nicht deutlich wird, bei welchen Dachaufbauten eine Einhausung nicht mit ihrer Funktion vereinbar wäre. Diesen Aspekt bitten wir daher in der Festsetzung zu präzisieren oder zumindest in der Begründung darzulegen.	Zu 16. Bei bestimmten (haustechnischen) Anlagen kann die Funktion durch eine Einhausung beeinträchtigt sein. In diesem Fall entfällt die Forderung einer Einhausung. Der Sachverhalt wird in der Begründung genauer dargelegt.
17.	Wir empfehlen am Ende von Festsetzung D. 8.2 Satz 1 das Wort "darf" zu ergänzen.	Zu 17. Am Ende von Festsetzung D. 8.2 (neu 9.2) Satz 1 wird das Wort "*darf*" ergänzt.

18.	Für die Regelung der zulässigen Gehölze gemäß Ziffer D. 8.6 regen wir die Formulierung einer Positivliste an. In der derzeitigen Form könnte die Festsetzung im Vollzug, insbesondere aufgrund des Teilsatzes "welche das Gesamtbild des Baugebiets nachhaltig beeinflussen", zu Auslegungsschwierigkeiten führen.	Zu 18: In der Ziffer D.8.6 (neu 9.6) ist der Halbsatz „welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen“ gestrichen. .
19.	Auch der Festsetzung D. 8.9 steht aus unserer Sicht das Bestimmtheitsgebot entgegen, insbesondere die Formulierungen "die notwendigen Verkehrsflächen" und "das unbedingt notwendige Mindestmaß" bieten großen Auslegungsspielraum. Soll die Festsetzung generell beibehalten werden, empfehlen wir für die maximal zulässigen Flächen konkrete Werte festzulegen.	Zu 19. Die Festsetzung D.8.9 (neu 9.9) erhält die folgende Formulierung: *Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breitfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche).*
20.	Ziffer D. 8.10 verweist auf die "Festsetzung § 7(9)". Wir bitten dies zu erläutern.	Zu 20. Hier ist der Verweis auf die Pflanzlisten unter den Hinweisen Punkt E. 1.1 gemeint. Der Fehler wird berichtigt.
21.	Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Wandhöhe von Gebäuden im Abschnitt zu den überbaubaren Grundstücksflächen (5.2) anstatt beim Maß der baulichen Nutzung (5.1) behandelt wird. Der Abschnitt 2.4 enthält derzeit keinerlei Aussagen zu den provisorischen Verkehrsflächen, wir bitten entsprechende Angaben zu ergänzen. Zudem empfehlen wir, angesichts der jüngeren Rechtsprechung, in der Begründung auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet zu treffen, da eine zumindest stichprobenartige Prüfung eine gemeindliche Aufgabe darstellt.	Zu 21. Die Erläuterungen zur Gebäudehöhe werden unter „Maß der baulichen Nutzung“ verortet. Aussagen zu den provisorischen Verkehrsflächen werden in der Begründung ergänzt. Für den Klinikneubau wurde ein Bodengutachten angefertigt. Danach ist eine Versickerung nicht möglich.
22.	Wir haben die Sorge, dass im Vollzug des Bebauungsplans diverse Auslegungsschwierigkeiten bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen entstehen werden. Fraglich ist. ob es überhaupt sinnvoll ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festzusetzen. Die Ermittlung der ,,2/3 - 2,30 m -	Zu 22. Die Dachterrassengeschoße der Wohngebäude im WA entfallen. Für das Klinikgebäude wird in der neuen Planfassung auf die Ausweisung von Vollgeschoßziffern verzichtet. Die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung des Bauraums, der maximal zulässigen Wandhöhe und der hierfür relevanten Bezugshöhe im Gelände sowie über die maxi-

	Regelung" ist für so große Baukörper, insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzung D 4.2, schwer prüfbar.	mal zulässige Geschoßfläche rechtlich eindeutig festgelegt. Auslegungsschwierigkeiten bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße werden somit ausgeschlossen.
23.	Aus gleichem Grunde bitten wir die Festsetzung A 2.5 neu zu formulieren, zumal sie in der jetzigen Ausgestaltung auch städtebaulich wenig zielführend sein kann (Vorschlag z.B „Abstand der Fassade der DT zu der Fassade des IV Geschosses mit 4,0 m festlegen oder DT über Perlschnurlinie definieren).	Zu 23. Siehe Ziff. 22
24.	Auch ist fraglich, welchen Mehrwert die Festsetzung einer GFZ für diesen Bebauungsplan hat. Wir empfehlen zudem klarzustellen, welche Flächen dem Bauland zuzurechnen sind.	Zu 24. In der neuen Fassung des Bebauungsplans wird eine absolute GF bzw. GR festgesetzt anstelle der bislang festgesetzten GFZ und GRZ.
25.	Grundsätzlich sollte zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans auf grundstücksabhängige Baurechtskennziffern verzichtet werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund des Entfalls der Teilungsgenehmigungen nach § 19 Abs. 2 BauGB sinnvoll.	Zu 25. Siehe Ziff. 24
26.	Wir empfehlen dringend die Komplexität und Dichte der Festsetzungen deutlich zu reduzieren. Erfahrungsgemäß sind diverse Befreiungswünsche der Bauherren die Folge und führen letztendlich zu einer Änderung des Bebauungsplans.	Zu 26. Aufgrund der vielschichtigen Forderungen seitens der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und innerhalb des Gemeinderates ist eine nennenswerte Reduzierung der Festsetzungsdichte nicht zweckmäßig. Es wird aber untersucht, wo dies möglich ist.
27.	Wir weisen auf das Urteil des BayVGH vom 11.02.2014, Az. 1 N 10.2254, hin. Hierbei wurde die Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Klinik Argirov" der Gemeinde Berg insbesondere mit einer fehlerhaften Abwägung begründet, was den Bedarf an Krankenhausbetten anbelangt. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Zu 27. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bedarf wird substanziell noch ergänzt, und auch mit dem Altstandort und dessen Beengtheit im Ortskern gegenübergestellt.

19. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 28. Februar 2014, AZ 301.1-1401.1-Feldafing_Nr71 Klinikum_TutzingerStrasse_ St2063

1.	Im Bereich der Zufahrt zum Bundeswehrgelände von der Staatsstraße St. 2063, ist eine eindeutige Verkehrsfüh-	Zu 1. Unter den gegebenen städtebaulichen und eigentumsmäßigen Rahmenbedingungen ist die „provisorische“ Zufahrt, die ohne-

	rung empfehlenswert. Die vorgelegte Planung weist dies bisher nicht auf.	hin nur für einen knappen Zeitraum bis ca. 2017 befristet ist, gem. § 9 Abs. 2 BauGB städtebaulich und verkehrlich vertretbar; die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen, ebenfalls beschränkt auf einen engen Zeitraum, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Verkehrsbehörden abgestimmt und rechtlich verbindlich umgesetzt. Das Provisorium in der zwischenzeitlich überarbeiteten Form wurde mit den Verkehrsbehörden in mehreren Abstimmungsgesprächen erörtert und Umfang der Festsetzungen im Bebauungsplan und darüber hinausreichende Regelungen für den städtebaulichen Vertrag fixiert.
2.	Hier werden die Verkehrsteilnehmer des straßenbegleitenden Geh- und Radweges im Zuge der St. 2063, der provisorischen Zufahrtsstraße und der bestehenden Zufahrtsstraße auf engsten Raum zusammengeführt. Das Aufeinandertreffen von verschiedenen Verkehrsteilnehmern aus unterschiedlichen Richtungen im Bereich von Zufahrten, Einmündungen und Straßenquerungen sehen wir als höchst kritisch an und weisen Sie daraufhin, dass hier eine erhebliche Gefahrenquelle geschaffen wird. Wir regen daher im Zufahrtsbereich von der St. 2063 zum ehem. Bundeswehrgelände eine entzerrte Verkehrsführung an. Eine Entzerrung des Bereiches könnte durch Verlegung des Kreuzungsbereiches der provisorischen Straßenfläche auf die bestehende Zufahrtsstraße in nord-westlicher Richtung erfolgen. Dies hätte zur Folge, dass ein widerrechtliches Überfahren des einmündenden Gehweges auf den straßenbegleitenden Geh- und Radweg durch Verkehrsteilnehmer der provisorischen Verkehrsfläche unterbunden wird. Von einem Überfahren des straßenbegleitenden Geh- und Radweges der St. 2063 und des provisorischen Gehweges von motorisiertem Verkehr kann bei Einmünden in die St. 2063 gerechnet werden.	Zu 2.: Die Rahmenbedingungen im Bereich der Zufahrt lassen nur die dargestellte Straßenführung zu. Die Zufahrt zum Klinikareal muss zwingend östlich des Wachgebäudes und damit nah am straßenbegleitenden Rad- und Fußweg neben der Tutzinger Straße erfolgen. Trotz intensiver Bemühungen konnte hier von der Bundeswehr wegen sicherheitstechnischer Bedenken keine Erlaubnis für die Zufahrt über das Kasernenareal erwirkt werden. Um das unerlaubte Überqueren des Fuß- und Radweges durch Fahrzeuge, Fußgänger oder Radfahrer zu unterbinden, ist mit dem Staatl. Bauamt Weilheim / Herrn Eberle abgestimmt, einen Maschendrahtzaun zwischen Provisorium und Fuß- und Radweg, von der Einmündung des Provisoriums ab auf ca. 50m nach Norden, anzubringen. Für einen Zaun ist genügend Platz vorhanden und Abkürzungen werden unterbunden. Er wird nach Rückbau des Provisoriums ebenfalls demontiert. Dies wird in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen und im Zusammenhang mit dem Provisorium berücksichtigt Um die beengte Zufahrtssituation in das Provisorium zu entflechten, wird ca 50 m weiter nördlich ein Abzweig vom Fuß und Radweg auf das Provisorium angeordnet. Damit wird verhindert, daß Fahrradfahrer oder Fußgänger auf dem Weg zur Klinik die provisorische Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Tutzinger Straße nutzen müssen. Im Querungsbereich der Kasernenzufahrt wird für den Fuß- und Radweg eine Furt mit Abzweig zur Kaserne vorgesehen werden, der zusätzlich noch mit Markierungen und

		Hinweisschildern auf Fußgänger- / Radfahrverkehr versehen werden wird. Dies würde den Bebauungsplan jedoch überfrachten und ist daher erst im Zuge der Ausführungsplanung detailliert festzulegen und mit den Verkehrsbehörden rechtzeitig abzustimmen. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt Starnberg / Frau Münster, Frau Hauschild und Herrn Reichart entsprechend vereinbart.
3.	Aus der vorgelegten Planung ist nicht ersichtlich, ob der provisorische Gehweg im Zuge der provisorischen Verkehrsfläche höhengleich der Straßenfläche errichtet werden soll. Eine höhengleiche Hinführung auf den straßenbegleitenden Geh- und Radweg der St. 2063 würden wir sehr begrüßen.	Zu 3. Eine höhengleiche Anbindung des provisorischen Gehwegs an den straßenbegleitenden Radweg ist grundsätzlich machbar, jedoch ist dies Aufgabe der ausführenden Straßenplanung. Festsetzungen hierzu würden den Bebauungsplan überfrachten und könnten im üblichen Maßstab des Bebauungsplans auch grafisch nicht mehr lesbar dargestellt werden. Die technische Erschließungsplanung wird im Detail im Einflussbereich der Staatsstraße mit dem SBA Weilheim abgestimmt.
4.	In der vorgelegten Begründung des Bebauungsplanes und in den Festsetzungen ist das Anbringen von Werbeanlagen bzw. Hinweisschilder für die Flächennutzung nicht enthalten. Wir weisen daraufhin, dass sich das Planungsgebiet außerhalb geschlossener Ortschaften befindet. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung - StVO).	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist innerhalb des Bebauungsplanumgriffs keinerlei Werbung geplant. In der Bebauungsplansatzung wird in die Festsetzungen aufgenommen: „*Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft, daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung - StVO)“.* Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
5.	Eine Zielführung zum Klinikum bzw. Hinweisschilder des Klinikums können nur im Rahmen der bestehenden Vorwegweiser im Zuge der St. 2063 erfolgen.	Zu 5. Die konkrete Zufahrtsbeschilderung wird im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt werden. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und der dort zu treffenden Festsetzungen.
6.	Des Weiteren ist in der vorgelegten Planung die sogenannte Anbauverbotszone entlang qualifizierter Straßen - Staatsstraße - gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) nicht eingezeichnet. Wir bitten diese in die Planung entsprechend mit aufzunehmen.	Zu 6. Die Anbauverbotszone wird in Planzeichnung und Legende ergänzt.
7.	In Punkt 5.4.1 der Begründung des Bebauungsplanes wird die Erschließung des Sondergebietes Klinik über	Zu 7. Die Siemensstraße und die provisorische Zufahrtsstraße zum Klinikum sind öffentliche Verkehrsflächen, jedoch aufschie-

	die provisorische Straßenverkehrsfläche erläutert. Diese wird als "auflösend bedingt" festgesetzt, um diese provisorische Straßenverkehrsfläche ggf. nach vollständigem Rückzug der Bundeswehrnutzung zurück zu bauen. Die Widmung nach vollständigem Rückzug der Bundeswehr ca. im Jahr 2017 widerspricht Art. 6, 46 und 47 Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Siemensstraße und die provisorische Zufahrtsstraße zum Klinikum stellen verkehrsbedeutende Erschließungsstraßen dar. Sie "sind Straßen, die dem Verkehr (...) innerhalb des räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des Bundesbaugesetzes dienen (..)" und als Ortsstraßen (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) zu qualifizieren. Diese sind nach ordnungsgemäßer Herstellung "unverzüglich zu widmen" (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG). Gemäß Art. 6 Abs. 3 BayStrWG ist die Gemeinde Feldafing dazu verpflichtet die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Straßen und Wege) zu widmen (Kommentar Zeitler, Rnd. 28a Buchst. c zu Art. 6 Abs. 3 BayStrWG). Die zu vollziehende Widmung darf nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Die Gemeinde muss somit die erforderlichen Voraussetzungen einer wirksamen Widmung gem. Art. 6 BayStrWG schaffen.	bend (Siemensstraße) bzw. auflösend (Provisorium) bedingt.
8.	Die Veränderung der Siemensstraße zum "Shared Space" kann zu Konfliktsituationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern führen. Von Feldafing auf der Siemensstraße kommend sollte das Wechseln der Straßenseite, um den rechtsseitigen Gehweg im Zuge der Siemensstraße Richtung St. 2063 zu nutzen, kritisch betrachtet werden.	Zu 8. Der Begriff des „Shared Space“ wird noch gestrichen.
9.	Für den Radverkehr und die Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) möchte das Verkehrsmanagement, Landratsamt Starnberg, folgende Anmerkungen	

	vorbringen:	
9.1.	Radverkehr: Zunächst darf auf die bereits gemachten Anmerkungen der Unteren Straßenverkehrsbehörde im Zusammenhang mit der Einschätzung der Lage der provisorischen Erschließungsstraße zustimmend verwiesen werden.	Zu 9.1 Wird zur Kenntnis genommen
9.2.	Im Hinblick auf den Radverkehr ist zu ergänzen, dass die Anbindung der provisorischen Erschließungsstraße von Radfahrerinnen und Radfahrer auf Grund der Nähe zum Geh- und Radweg weder vom noch zum Geh-und Radweg gefahrenfrei genutzt werden kann. Eine wesentliche Entzerrung der vielfältigen Abbiege-, Einbiege und Kreuzungssituationen sowohl des motorisierten Verkehrs als auch des Radverkehrs ist zwingend geboten, um eine sichere und gefahrlose Nutzung der provisorischen Erschließungsstraße, des Geh- und Radweges und der Staatsstraße 2063 für alle Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen.	9.2 siehe Ziff. 2.
9.3.	Desweiten sind in den Planunterlagen bereits die Situierung der Parkplätze für den motorisierten Verkehr erkennbar. Das Gebiet ist bereits heute über den bestehenden Geh- und Radweg parallel zur Staatsstraße auch für den Radverkehr sowohl aus Richtung Feldafing als auch aus Richtung Garatshausen/Tutzing gut und bequem zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, auch über geeignete Radabstellanlagen und deren Positionierung nachzudenken. Empfehlenswert ist dabei, Standorte für Radabstellanlagen so zu wählen, dass diese sowohl für den Besucher als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicher und gut nutzbar sind (z.B.: am Haupteingang, soweit vorhanden am Arbeitnehmereingang, im Bereich der an der Siemensstraße vorgesehenen sechs Häusern usw.).	**Zu 9.3. Auf dem Klinikareal werden ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen für Fahrräder ausgewiesen.**
9.4.	Im Rahmen dieser Überlegungen sollte auch berücksichtigt werden, dass das Klinikum und der Bereich der sechs Häuser an der Siemensstraße über	Zu 9.4. Auf die Änderung des Erschließungskonzeptes wird hingewiesen; für den Interimszeitraum wird die Siemensstraße voraussichtlich lediglich mit max. 1520 KFZ

	kurze Radwegverbindungen bzw. Radverkehrseinrichtungen innerhalb des Plangebietes sicher erschlossen werden.	am Tag am Tag verhältnismäßig gering befahren, so dass ein Nebeneinander von Radfahr- und KFZ-Verkehr sicherheitsmäßig unproblematisch ist.
9.5.	Gleichwohl sollte auch in Erwägung gezogen werden, ob im Plangebiet Standorte für Fahrradleihstationen vorgesehen werden können. Ein Fahrradleihsystem, z.B. vergleichbar mit dem eingeführten Leihsystem im Gewerbegebiet KIM, erscheint aufgrund der für den Radverkehr günstigen Entfernungen zu den S-Bahnhaltestellen Feldafing und Tutzing (letztgenannten ist auch Haltepunkt für den Regionalzug) sinnvoll. Für weitere Informationen können Sie sich gerne an das Verkehrsmanagement wenden.	Zu 9.5.: Die Option ist aufgrund der Entfernung aus Sicht der Artemed interessant, es wurde hierzu bereits der KIM e.V. kontaktiert.
10.	Öffentlicher Personennahverkehr:	
10.1.	Das für die Artemed-Kliniken zu erschließende Gebiet ist derzeit nicht an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Entsprechend den Planunterlagen sind keine Infrastrukturmaßnahmen wie eine Bushaltestelle / Bushalteplatz zu erkennen. Ebenso fehlt die Darstellung von Taxistandplätzen. Aus Sicht des Verkehrsmanagements ist eine mangelnde Erschließung dieses Gebietes mit dem ÖPNV nicht zukunftsweisend. Es wird daher empfohlen, die Klinik mit Inbetriebnahme auch mit einer entsprechenden Regionalbusanbindung zu versehen. Hierzu sollten bereits im Stadium der Erstellung des Bebauungsplanes entsprechende Flächen für den Busverkehr in Form von Bushaltebuchten, Aufstellflächen für die Fahrgästen, ggfls. überdachte Wartebereiche für die Fahrgäste usw. aufgenommen werden. Gleichwohl erscheint die Darstellung notwendiger Taxistandflächen bereits im Bebauungsplanverfahren wichtig.	Zu 10.1: Eine Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV wird grundsätzlich begrüßt. Die Untersuchung der Machbarkeit wird im Bebauungsplan unter den Hinweisen durch Text angeregt und im Rahmen der Auslegung im 3.2-Verfahren näher untersucht werden. Die exakte Ausweisung einer oder mehrerer Haltestellen ist aber erst sinnvoll, wenn im Zuge der Weiterentwicklung der südlich anschließenden Konversionsflächen die Rahmenbedingungen für eine ÖPNV-Anbindung (Anzahl der Haltestellen, voraussichtliche Nutzerzahl, etc.) insgesamt geklärt sind. Daher ist es nicht zielführend, jetzt schon bindende Festsetzungen hierzu den Bebauungsplan aufzunehmen. Taxistandflächen werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen. Im Zuge der weiteren Planungen werden aber geeignete Standorte auf dem Klinikgelände soweit planerisch vertretbar, angeboten.
10.2.	Das Verkehrsmanagement bittet um Ergänzung bzw. Änderung der Unterlagen. Die Planung der konkreten ÖPNV-Anbindung würde nach grundsätzlicher Entscheidung der gemeindli-	Zu 10.2.: Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

	chen Gremien durch das Verkehrsmanagement erfolgen und mit der Gemeinde erörtert werden.	
Beschluss zu 9.3	**Anwesend 16** **Für den Beschluss 16** **Gegen den Beschluss 0**	**Die Fahrradabstellplätze sind in der Nähe des Haupteinganges überdacht und beleuchtet anzuordnen, mit einer Anbindung an die Siemensstraße.**

20. AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben undatiert, nach Fristende eingegangen

	Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.	
1	Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Hier: Siemensstraße	Zu 1**.** Die Behälter werden an der Siemensstraße aufgestellt werden.
2	Alternativ könnte die Zufahrt zur Fläche für die Nebenanlagen für Müll öffentlich gewidmet werden. Somit wäre eine Leerung der Abfallbehälter direkt am vorgesehenen Planzeichen möglich.	Zu 2.: Eine Widmung der Zufahrt wird seitens der Artemed nicht angestrebt.
3.	Wir bitten Sie, unsere Ausführungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	3. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vorgetragenen Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Artemed Klinik“ zu den Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange unter Einarbeitung der o.a. beschlussmäßigen Änderungen und Ergänzungen.

Anwesend 16
Für den Beschluss 16
Gegen den Beschluss 0

Beschluss zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 71 „Artemed-Kliniken“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.01.2014 mit Frist zum 21.02.2014 insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.01.2014 bis zum 21.02.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Von 54 Bürgern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

(21) Dr. Alois Langseder, Christl Langseder, Schreiben vom 16. Januar 2014
(22) Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 17. Januar 2014
(23) Ingeburg und Sigurd Lingott, Schreiben vom 24. Januar 2014
(24) Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 29. Januar 2014
(25) Angelika und Gert Schroeder-Finkh, vertr. durch Anwaltskanzlei Bortloff, Schreiben vom 04. Februar 2014
(26) Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 05. Februar 2014
(27) Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 06. Februar 2014
(28) Prof. Dr. med. Jürgen Drews, Dr. med. Helga Drews, Schreiben vom 10. Februar 2014
(29) Joachim Rhaden, Schreiben vom 11. Februar 2014
(30) Dr. Frank Götzelman, Schreiben vom 12. Februar 2014
(31) Tanja Müller, Schreiben vom 13. Februar 2014
(32) Stephan und Susanne Böninger, Schreiben vom 13. Februar 2014
(33) Julian Bosiljanoff, Schreiben vom 14. Februar 2014
(34) Rolf Beyer, Schreiben vom 14. Februar 2014
(35) Florian Wendelstadt, Schreiben vom 14. Februar 2014
(36) Antonius Rensing, Schreiben vom 14. Februar 2014
(37) Thomas Müller, Schreiben vom 15. Februar 2014
(38) Martina Bosiljanoff, Schreiben vom 15. Februar 2014
(39) Karin und Gernot Scheffler, Schreiben vom 16. Februar 2014
(40) Michaela Göler, Schreiben vom 17. Februar 2014
(41) Dr. Klaus Weber, Schreiben vom 17. Februar 2014
(42) Dr. Sylvia und Peter Trage, Schreiben vom 17. Februar 2014
(43) Dieter Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014
(44) Sigurd Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014
(45) Helga Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014
(46) Lydia Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014
(47) Anna Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014
(48) Prof. Eckart Rüther, Schreiben vom 17. Februar 2014
(49) Sterni Maier, Schreiben vom 17. Februar 2014
(50) Uschi Koch-Bagli, Schreiben vom 18. Februar 2014
(51) Prof. Dr. Hans-Jürgen Möller, Schreiben vom 18. Februar 2014
(52) Dr. Markus und Bettina Seiler, Schreiben vom 18. Februar 2014

(53) Jürgen Griesmeyer, Schreiben vom 18. Februar 2014
(54) Dr.-Ing. Hans-Josef Mayer, Irmgard Mayer, Johannes Mayer, Schreiben vom 19. Februar 2014
(55) Ingeborg Scheid, Schreiben vom 19. Februar 2014
(56) Bürgerinitiative „Pro Feldafing“, vertr. durch Hr. Rhaden, Fr. Blütling, Prof. Dr. Möller Schreiben vom 19. Februar 2014
(57) Prof. Werner Schuierer, Schreiben vom 19.02.14
(58) Liza Dorn-Zachertz, Schreiben vom 20. Februar 2014
(59) Dr. Alexander Waizenhöfer, Dr. Claudia Waizenhöfer, Schreiben vom 19. Februar 2014
(60) Fam. Stock, Schreiben vom 20. Februar 2014
(61) Christa und Christian Helm, Schreiben vom 20. Februar 2014
(62) Monika und Ulrich Otto, Schreiben vom 20. Februar 2014
(63) Dr. med. Christoph und Miriam Nentwich, Schreiben vom 20. Februar 2014
(64) Horst Müller, Schreiben vom 20. Februar 2014
(65) Jasmine und Rainer Blütling, Schreiben vom 20. Februar 2014
(66) Dr. Franz Lederer, Christa-Regine Lederer, Carolin van Vliet, Schreiben vom 20. Februar 2014
(67) Eberhart Weinberger Schreiben vom 20. Februar 2014
(68) Dr. Christian Lederer, Schreiben vom 21. Februar 2014
(69) Robert Hahn, Schreiben vom 21. Februar 2014
(70) Doris Schönbeck, Schreiben vom 21. Februar 2014
(71) Dr. med. Dr. h.c. Dietrich Seidel, Schreiben vom 24. Februar 2014
(72) Herbert Prokle, Schreiben vom 24. Februar 2014
(73) Christian Dahlhoff, Ute Dexel, Wiltrud und Gerhard Dressler, Dieter Günthner, Ingrid, Isabella und Julian Kienzler, Thomas Müller, Ulrich Otto, Herbert Prokle, Mario Reuter, Gernot Scheffler, Alexander Waizenhöfer, Florian Wendelstadt, vertr. durch Anwaltskanzlei Messerschmidt – Niedermeier & Partner, Schreiben vom 28. Februar 2014
(74) Anne Schloesser, Rudolf Voigt, Schreiben vom 05.03.14

Zusammenfassung häufig auftretender Einwände

Teilweise übereinstimmende Einwendungen:
Zahlreiche Einwendungen betreffen thematisch vergleichbare Punkte. Zum Teil sind die Einwendungen der Bürger zu den Punkten auch wortwörtlich identisch. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden daher häufig wiederkehrende Einwendungen thematisch geordnet vorweg zusammengefasst dargestellt und hierzu auch im Rahmen der Abwägung Stellung genommen.

1. Verfahren und Bürgerbeteiligung

Einwendung:

a)
Die Bürgerbeteiligung erfolgt zu spät und unvollständig.

b)
Zur besseren Nachvollziehbarkeit der geplanten Bauwerke wird ein Phantomgerüst oder auch eine 3D-Simulation in digitaler Form, die auch eine Beurteilung der Fernwirkungen zulässt, gefordert.

c)

Es fehlen wesentliche Gutachten, insbesondere zur Verkehrsführung und zu Immissionen.

d)
Der Städtebauliche Vertrag bildet mit dem Bebauungsplan und seiner Begründung bzw. mit dem Flächennutzungsplan eine Planungseinheit. Ohne Einsichtnahme in den städtebaulichen Vertrag ist eine Beurteilung des Bebauungsplans nicht möglich.

Stellungnahme:

zu a)
Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für das Bauleitplanverfahren in der Regel eine zweistufige Bürgerbeteiligung vor. Dies sind die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Bislang erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöBs) statt. Diese Verfahren dienen in erster Linie der Vorstellung der Planung, der Sammlung von Anregungen und Informationen, so dass mit Hilfe der Ergebnisse der Beteiligung die Planungen weiterentwickelt werden können.

Obwohl dies nicht ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben ist, wurde zusätzlich ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit abgehalten, in dem Gelegenheit zu Fragen, Stellungnahmen, Gegenvorschlägen und Diskussionen gegeben wurde. Die Vertreter der Gemeinde, des Klinikbetreibers und die Planer haben hierin die Planungen ausführlich erörtert und sich zu Fragen geäußert.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben.

zu b)
Der Anregung wird eingeschränkt entsprochen. Die Fernwirkung des Geländes wurde nochmals näher untersucht: Im Laufe des Verfahrens wurde die Fernwirkung des gesamten Geländes vom See aus in Augenschein genommen. Daraufhin wurde mit Hilfe von Fotomontagen die Wirkung der hinzukommenden Bebauung visualisiert: Die durch ein vereidigtes Vermessungsbüro erhobenen Aufmaßdaten des Areals und der geplanten Baukörper dienten als Grundlage für eine exakte Simulation des Gebäudes. Diese wurde in Photos implementiert, die von der gegenüberliegenden Seeseite aus aufgenommen worden waren. Die Baukörper wurden auf Grundlage der Vermessungshöhen passgenau in die umgebende Landschaft der Photographien eingesetzt und deren Fernwirkung in Bezug zu den gewählten Photostandorten präzise abgebildet. Als Standorte für die Perspektiven vom gegenüberliegenden Seeufer wurden direkt gegenüber am Ostufer die Seeburg in Allmannshausen und als Stelle mit relativ direktem Blick auf den geplanten Klinikneubau der Dampfersteg in Ammerland ausgewählt. Bei diesen Visualisierungen wurden bereits die Verkleinerung des obersten Geschosses und die geänderte Fassadengestaltung berücksichtigt (s.u. Ziff. 7). Die Visualisierungen werden in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

Im Rathaus steht zudem ein Modell, das zu den Öffnungszeiten besichtigt werden kann. Diese Unterlagen einschließlich des Modells sind ausreichend, um eine Vorstellung von der zukünftigen Bebauung und ihren Wirkungen zu bekommen.

Die Erstellung eines Phantomgerüstes ist nicht zielführend, da das vorgesehene Baufeld teilweise bebaut ist und sich zudem teilweise im Wald befindet. Außerdem ist die Fernwirkung eines Phantomgerüsts nicht mit der einer gestalteten Fassade gleichzusetzen und somit zu diesem Zweck nicht sinnvoll. Anstelle eines Phantomgerüstes wurde die Gebäudehöhe am 29. und 30.09.14 auf dem Areal mit zwei Hebebühnen dargestellt. Über die Bühnen wurden die realen Gebäudehöhen des Staffelgeschosses an zwei Stellen exakt abgebildet. Die Simulation der Oberkante des Staffelgeschosses wurde von Gemeinderäten und Bürgern im Rahmen einer freien Besichtigung von der

Ferne in Augenschein genommen. Vom Ort aus konnte keine Sichtbeziehung zu den beiden Hebebühnen festgestellt werden, sichtbar werden diese erst in größerer Entfernung, beispielsweise an Teilen des Ostufers. Zusätzlich wurde auf Wunsch einiger Gemeinderäte am 01.10.14 auch noch die Oberkante des Nordflügels über eine Hebebühne abgebildet und vor Ort begutachtet. Zu diesem Termin wurde es den anwesenden Gemeinderäten ermöglicht, mit auf die Hebebühne zu fahren um einen direkten Eindruck über die Sichtbeziehungen zu erlangen. Es konnte dabei keinerlei Sichtbeziehung in den Ort und eine sehr begrenzte Sichtbeziehung auf den Starnberger See festgestellt werden. Zu beiden Terminen wurde ein lokales Vermessungsbüro hinzugezogen, welches für die Richtigkeit der simulierten Höhen bürgt.

In Summe lässt sich feststellen, dass der Klinikbaukörper von keinem Ort aus störend in Erscheinung treten wird.

zu c)
Zu diesem sehr frühen Zeitpunkt der Planungen sind etliche Aspekte und Belange noch nicht abschließend untersucht. Dies hat unter anderem seine Ursache darin, dass erst aufgrund der Stellungnahmen der Bürger und TöBs eine endgültige Planung ermöglicht wird, deren Auswirkungen dann konkret gutachterlich untersucht werden kann. Es wurden im Vorfeld bereits verschiedene Varianten für das gesamte Plangebiet untersucht. So war beispielsweise ursprünglich auf Wunsch der Gemeinde auch ein Gewerbegebiet an der Tutzinger Straße vorgesehen. Im Laufe der Planungen hat sich aber gezeigt, dass eine wirtschaftliche Realisierung eines Gewerbegebietes, welches zugleich auch dem Landschafts- und Ortsbild gerecht wird, an dieser Stelle städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht gewünscht ist. Auch bei der Anordnung der Wohngebäude wurden verschiedene Varianten unterschiedlicher Größenordnung untersucht. Die Planung ist daher jedenfalls zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch offen.

Die endgültige Untersuchung der Planung und ihrer Auswirkungen erfolgt aber bis zum Billigungsbeschluss (vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich ebenso erstellt, wie das Schallschutzgutachten und die Untersuchungen zum Naturschutz. Soweit weitere Gutachten vorliegen, werden diese neben den bereits vorhandenen im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und unter Beachtung der in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB genannten Anforderungen ebenfalls öffentlich ausgelegt.

zu d)
Der Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist für die Abwägung des Bebauungsplanes von Bedeutung. Daher wird sein Inhalt in der Begründung jedenfalls bezüglich der abwägungsrelevanten Punkte wiedergegeben. Es ist unüblich, dass der städtebauliche Vertrag öffentlich behandelt und ausgelegt wird. Diese Praxis entspricht den Anforderungen des geltenden Rechts. Da jedoch weder aus Sicht der Gemeinde noch des Klinikbetreibers Bedenken gegen eine Offenlegung bestehen, wird der Vertrag in den kommenden Verfahrensschritten ebenfalls mit ausgelegt werden.

2. Entwicklung aus dem FNP

Einwendung:

Die Planungen sind nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt und verstoßen daher gegen § 8 Abs. 2 BauNVO

Stellungnahme:

Der FNP wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Dies ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB ausdrücklich vom Gesetz vorgesehen.

3. Unzureichende oder nicht erfolgte Abwägung

Einwendung:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die "öffentlichen und privaten Belange" untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.
Dieses Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Dazu ist notwendig
- dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat;
- die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insbesondere welche öffentliche Gründe den privaten Einwendungen entgegenstehen;
- worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist.

Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

Eine Abwägung der Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB aus dem Verfahren §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Sinne der Bauleitplanung kann erst nach Vorliegen der Anregungen stattfinden und nicht vorher.

Um aber Grundlagen und Informationen für die Bauleitplanung über die Erfordernisse des § 5 BauGB (Flächennutzungsplan) und des § 9 BauGB (Bebauungsplan) zu gewinnen, hat die Gemeinde Feldafing im Vorfeld der Planung mit Unterstützung der Städtebauförderung vorbereitende Untersuchungen nach §§ 141 BauGB durch das Fachbüro SBS Planungsgesellschaft durchführen lassen, die mit Bericht 1 von 2006/2007 und ergänzendem Gutachten u.a. zur Ausgliederung von Teilflächen abgeschlossen wurden. In diesem Zusammenhang wurde wie im BauGB vorgesehen, auch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dieser Planung kommt nach Beschlussfassung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonderes Gewicht auch für die nachfolgende Bauleitplanung zu.

Das Instrument der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auch der Behördenbeteiligung dienen vor allem dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, (....), die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Dabei werden auch alle Einwände, Anregungen und Bedenken als Abwägungsmaterial bewertet, gewichtet und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Dies erfolgt auch durch eine Anpassung der Planung. Die Abwägung wird in die Planung eingearbeitet.

Sodann erfolgt die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Bei dieser zweiten Auslegung sind die strengen formellen und materiellen Anforderungen des Baugesetzbuches zu beachten. In diesem Verfahrensschritt besteht nochmals Gelegenheit, Anregungen vorzubringen. Auch diese Stellungnahmen sind erneut zu bewerten und abzuwägen. Dabei ist aber zu berücksichtigen,

dass nicht jeder Einwendung entsprochen werden kann, weil sich die Belange zum Teil auch widersprechen, und die Gemeinde einzelne widerstrebende Belange stärker gewichten und andere ggf. auch im Rahmen der Abwägung zurückstellen kann. Dabei ist ein gerechter Ausgleich der einzelnen Belange herbeizuführen. Die Ergebnisse der Abwägung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB den Einwendern mitzuteilen.

Klarzustellen ist, dass jedenfalls offensichtliche Betroffenheiten durchaus auch schon vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden. Es haben etliche Voruntersuchungen durch alternative Anordnungen von Straßen und Baukörper stattgefunden, so dass eine allererste Vorabwägung bereits in die Planungen eingeflossen ist. So wurde bereits im Vorfeld Abstimmungsgespräche mit
- dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- der unteren Naturschutzbehörde
- einem auf Artenschutz spezialisierten Biologen
- dem Straßenbauamt Weilheim
- der Bundeswehrstandortverwaltung
- mit den Vertretern der Gemeinde in mehreren Gemeinderatssitzungen

geführt. Auch diese Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

4. Ohne Gesamtplanung des Bundeswehrgeländes wird ein Präzedenzfall geschaffen / keine Bauausführung vor 2018 (Wegzug Bundeswehr)

Einwendung:

Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat.
Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt.
Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.

Mit der Bebauung sollte nicht vor Wegzug der Bundeswehr begonnen werden.

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich ist nach allen Seiten hin von Wald- und Parkflächen umgeben, sodass für die südlichen Konversionsflächen weiterhin alle Optionen an möglichen Gebäudestrukturen offen sind – direkte Wechselwirkungen zwischen jetziger und künftigen Planungen müssen hier also nicht zwingend stattfinden. Insbesondere werden keine Zwangspunkte gesetzt, die eine bestimmte Bebauung vorgeben. Bei der Klinik handelt es sich im Wesentlichen um eine besondere bauliche Nutzung, die nicht in die üblichen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§ 2 – 9 BauNVO) zuzuordnen ist. Daher wird hierfür ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Bezugsfall ist daher auch hinsichtlich der Nutzung ausgeschlossen. Für einen aufzustellenden Bebauungsplan ist insofern kein Bezugsfall gegeben, da der aufzustellende Bebauungsplan ein eigenständiges Konzept umfasst und einzelne Belange im Rahmen der Abwägung anders gewichten und ggf. widerstrebende Belange auch zurückstellen kann.

Die nördlich des Eichgrabens gelegene Wohnbebauung entspricht in Art und Maß der Nutzung einem (allgemeinen /reinen) Wohngebiet; hier gilt seit 03.02.1989 der qualifizierte Bebauungsplan „Parksiedlung Süd II“, der ein WR mit einer GRZ von 0,14 und ein kleines Einsprengsel als WA mit einer GRZ von 0,16 festsetzt. Dieses Gebiet hat aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich keine durchgreifende Wirkung.

Zwischen dem Bebauungsplan „Parksiedlung Süd II“ und der geplanten Klinik setzt der seit 01.06.1976 geltende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15 „Eichgraben, Sondergebiet Siemens-Bildungszentrum“ einen gliedernden Grünzug mit darin verlaufenden Fußweg fest.

In städtebaulicher Hinsicht hat damit die Gemeinde Feldafing durch die deutlich abgesetzte Lage des Geländes südlich des Eichgrabens sowohl für das Nutzungskonzept als auch für die städtebauliche Dichte einen weiten Spielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Nachdem seitens der Gemeinde für das südlich der Klinik gelegene Kasernengelände die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes geplant ist, können zudem auch die Planungsparameter für künftige bauliche Strukturen entsprechend fixiert werden.

Hinzu kommt, dass der konkrete Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr derzeit noch nicht feststeht.

Unklar ist auch, wer letztlich das Areal erwirbt und entwickelt. Unabhängig vom Erwerber unterliegt aber das Gelände nach Freigabe durch die Bundeswehr nicht dem rechtsfreien Raum, sondern geht über in die Planungshoheit der Gemeinde. Dabei kann die Gemeinde alle im BauGB genannten Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einsetzen, um ihre städtebaulichen Ziele zu sichern.

Für das Areal des hier aufzustellenden Bebauungsplans hat sich ein potenter, nachhaltiger und bekannter Investor gefunden, der bereits vor Ort mit einer beengt liegenden Klinik ansässig ist und dem mit der Entwicklung des Grundstückes das dauerhafte Verbleiben am Ort in einem modernen und zukunftsfähigen Gebäude ermöglicht wird. Zudem wird eine vorhandene Konversionsfläche in einer sinnvollen Weise genutzt, wobei die Nutzung wenig emittierend und damit für die umliegenden Anwohner besonders verträglich ist.

Das städtebauliche Projekt der Artemed-Klinik entspricht der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, weil das Projekt auf Konversionsflächen entstehen soll, und im Ortskern die bisher von der Klinik genutzte Fläche für z.B. Wohnzwecke wie sie der dort geltende Bebauungsplan auch festsetzt, städtebaulich sinnvoll genutzt werden kann.

Würde man das gesamte Areal auf einmal entwickeln, könnte dies für die Gemeinde zudem problematisch werden, weil die damit einhergehenden Folgebelastungen stärker wirken würden, als eine schrittweise Entwicklung des Gebietes.

Die Auswirkungen einer Gesamtplanung auf die Infrastruktur der Gemeinde können erst nach dem Vorliegen einer solchen bewertet werden. Sie stehen aber nicht im Zusammenhang mit den hier geplanten Nutzungen. Der Bau der geplanten Wohneinheiten und einem Klinikgebäude, das ein Ersatzbau für das bereits seit langem im Ort bestehende Altgebäude ist und das angemessen erweitert wird, ist für die Infrastruktur ei-

ner Gemeinde mit ca. 4.200 Einwohnern verträglich. Nachdem die Wohnungen nach den Festsetzungen und auch im städtebaulichen Vertrag in erster Linie von Alleinstehenden oder Paaren genutzt werden, ist auch nicht mit nennenswertem Zuwachs für Kindertagesstätten und Schulen zu rechnen. Die Wohnungen sollen vorwiegend dem Klinikpersonal dienen, was dazu führen wird, dass es sich hauptsächlich um 1-2 Zimmer Appartements handelt.

Auch ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, den endgültigen Abzug der Bundeswehr abzuwarten, bis eine irgendwie geartete Realisierung der Planungen umgesetzt wird. Der Abzug der Bundeswehr soll zwar nach aktuellen Informationen zeitnah erfolgen, so dass idealerweise nach Fertigstellung der geplanten Gebäude nur wenige Monate eine Parallelnutzung stattfindet. Dies ist aber nicht sicher. Es ist auch möglich, dass sich dieser Prozess noch länger hinzieht oder auch die Pläne der Bundeswehrumstrukturierung nochmals angepasst werden. Dies würde für den Klinikbetreiber aus wirtschaftlicher Sicht einen unzumutbar langen Zeitraum bedeuten. Auch sind die mit der Parallelnutzung verbundenen Nachteile, wie das Erschließungsprovisorium überschaubar und aus städtebaulicher Sicht nicht besonders schwerwiegend. Angesichts dessen ist es aus städtebaulicher Sicht sachgerecht, unabhängig von der Aufgabe der Bundeswehrnutzungen die Planungen und deren Umsetzung zu betreiben.
Es gibt daher kaum Anhaltspunkte, die dafür sprechen, mit der Planung bis zum endgültigen Abzug der Bundeswehr zuzuwarten.

Die Ansiedlung des Sondergebietes „Artemed Klinik ist daher städtebaulich zweckmäßig, da hierfür ein Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht, und diese Maßnahme stellt den 1. Schritt der Konversion des Kasernengeländes dar.

5. Kein Bedarf für die Neuansiedlung/Verlegung der Klinik und dadurch fehlerhafte Dimensionierung

Einwendung:
Es handelt sich um eine massive Ausweitung der bisherigen Klinik und nicht nur um eine Verlegung einer vorhandenen Einrichtung. Der internationale Klinikkonzern will hier einem Tätigkeitsbereich, in dem bundesweit und örtlich wegen der vorhandenen Einrichtungen kein Mangel besteht, in erster Linie die vorhandenen Einrichtungen durch die hervorragende Lage am Starnberger See Konkurrenz machen.

Die Dimensionierung wird dem Bedarf nicht gerecht. Es besteht in Feldafing kein Bedarf für eine Klinik dieser Größenordnung.

Stellungnahme:

Der Anregung kann leider nicht entsprochen werden, und zwar mit der nachfolgenden Abwägung:

Es handelt sich bei der geplanten Klinik in erster Linie um eine Verlagerung des Betriebs einschließlich einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Erweiterung aus der Ortsmitte von Feldafing heraus. Das bisherige Klinikgelände wird einer neuen Nutzung im Sinne einer vorrangigen qualitätsvollen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB zugeführt werden. Nachdem in diesem Bereich ein WA festgesetzt ist, müssen die Einzelheiten der Nachfolgenutzung ggf. noch über die gemeindliche Bauleitplanung geklärt werden.

Ausgangspunkt der Planungen der Gemeinde ist seit Jahren, dass für die schrittweise aufzugebende Bundeswehrnutzung ggf. auch schrittweise eine sinnvolle Nachfolgenutzung gefunden werden muss, da ansonsten städtebauliche Missstände zu befürchten sind. Eine solche sinnvolle Nutzung konnte mit der Klinik gefunden werden. Dabei geht es nicht ausschließlich darum einen akuten Mangel zu beheben, sondern eben eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Nachfolgenutzung planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich bei dem Klinikbetreiber auch nicht um einen internationalen Konzern, sondern um eine verhältnismäßig kleine Klinikgruppe, die einen regionalen Schwerpunkt in Bayern hat und auch schon vor Ort tätig ist. Die Verlagerung der Klinik ermöglicht es, den Klinikbetreiber als Arbeitgeber vor Ort zu halten.

Damit berücksichtigt die Gemeinde Feldafing u.a. die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - eingeschränkt betreffend die Versorgung), Nr. 2 (die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - eingeschränkt betreffend die Versorgung und Auswirkungen auf das örtlichen Wohnungsangebot und den Wohnungsmarkt), die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (keine Verdrängung), Nr. 3 (die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung - eingeschränkt betreffend die Versorgung), Nr. 8a (die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung).

In diesem Zusammenhang wird noch auf die Inhalte des LEP Bayern vom 01.09.2013 hingewiesen

„8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten
(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.
Begründung:
Zu 8.2 (B) Zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen leistet die flächendeckende und bedarfsgerechte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung (einschließlich der nichtärztlichen medizinisch-therapeutischen Versorgung, z.B. Physiotherapie und Logopädie) einen unverzichtbaren Beitrag.
Unbeschadet der gesetzlich normierten Sicherstellungsverpflichtung der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns (vgl. Sozialgesetzbuch V) für die ambulante vertragsärztliche Versorgung haben auch die Kommunen die Möglichkeit, durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur flächendeckenden und bedarfsgerechten ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung beizutragen. Hiervon sollten sie im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch Gebrauch machen.
Durch den demographischen Wandel ergeben sich neue Herausforderungen auch an der Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer medizinischer Versorgung, die deren Kooperation erforderlich machen können. Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit stationären Einrichtungen aller Versorgungsstufen ist im Krankenhausplan des Freistaats Bayern (Art. 4 BayKrG) geregelt.“

Die Festsetzung eines Klinikgebietes verfolgt daher auch die landesplanerischen Ziele bzw. Grundsätze zur Sicherung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten medizinischen Versorgung.

Die Dimensionierung des geplanten Klinikgebäudes kann sich dabei selbstredend nicht nur am örtlichen Bedarf der Bevölkerung von Feldafing orientieren, sondern der Einzugsbereich einer derartigen Einrichtung muss deutlich darüber hinaus gehen. Die Hö-

here Landesplanungsbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 10. Februar 2014 aus Sicht der Landesplanung im Gesamtergebnis zustimmend geäußert. Die Klinik wird daher einen größeren Einzugsbereich haben. Dies ist auch schon bei der bestehenden Klinik der Fall.

Es hat sich aber gezeigt, dass das aktuelle Klinikgebäude am Dr.-Appelhans-Weg an seine Grenzen stößt. Es gibt nicht nur lange Patientenwartelisten; auch die bauliche Anordnung ist für die Organisation der Klinik derzeit äußerst ungünstig. Derzeit verfügt das Klinikgebäude über lediglich 8.500 m² GF bei einer durchschnittlichen Patientenzahl von 120. Demgegenüber wird das neue Klinikgebäude etwa 16.350 m² GF aufweisen und dabei die Unterbringung von etwa 200 Patienten ermöglichen. Im Verhältnis zur Anzahl der Patienten findet also eine etwas großzügigere Flächengestaltung statt, was angesichts der derzeitigen beengten Verhältnisse auch notwendig ist. Der aktuelle Missstand wird im Rahmen der Neubebauung entsprechend der Anforderungen an ein modernes Klinikgebäude behoben. Hierzu im Einzelnen:

- **Optimale Erschließung im Gebäude**

  Durch den vierflügeligen Grundriss und einen zentralen Erschließungskern können dort ein zentrales Treppenhaus und zentrale Aufzüge vorgesehen werden. Somit ist das Gebäude für Patienten, Besucher und interne Transporte optimal erschlossen. Gerade für teilweise verwirrte Patienten kann die Orientierung mit diesem Aufbau deutlich unterstützt werden. Im Klinikgebäude am Dr.-Appelhans-Weg sind Treppenhäuser und Aufzüge demgegenüber nicht gut angeordnet und dimensioniert.

- **Optimale Konfiguration der Stationen**

  Für das in Feldafing behandelte Patientenspektrum ergibt sich unter pflegerischen Aspekten eine optimale Stationsgröße von ca. 40 Patienten. Wichtig ist dabei, dass pflegerische Stützpunkte, Therapieflächen und Nebenräume zentral angeordnet sind und von dort mit relativ kurzen Laufwegen jedes Patientenzimmer erreicht werden kann. Durch die vier kreuzförmig angelegten Flügel mit einem zentralen Bereich kann dies erreicht werden. Jede Station besteht dabei aus zwei Flügeln mit Patientenzimmern auf beiden Seiten des Flurs sowie einem zentralen Bereich in der Gebäudemitte.

  Im Klinikgebäude am Dr.-Appelhans-Weg lassen sich diese wichtigen Kriterien für einen modernen und effizienten Klinikbetrieb nicht umsetzen. Die Laufwege sind durch die Architektur sehr weit. Die Stützpunkte sind nicht zentral angeordnet und die langen Flure sind nur auf einer Seite mit Zimmern bestückt.

- **Angstfreies Krankenhaus**

  Bei Patientenbefragungen kommt heraus, dass bestehende Kliniken Patienten und Besuchern durch lange, dunkle Gänge und zu wenig Ausblicke in die Natur Angst einflößen. Durch die kreuzförmige Bauweise und die am Mittelteil versetzt abgehenden Flure entstehen im Klinikneubau relativ kurze Flurlängen mit Fensterflächen am Ende. Zudem hat jedes Patientenzimmer einen freien Ausblick in die Natur und nicht auf weitere Bauteile.

- **Wirtschaftliche Betriebsgröße**

In einem Klinikbetrieb gibt es zahlreiche Funktionen, die in einem gewissen Maß unabhängig von der Betriebsgröße vorgehalten werden müssen. Dies betrifft beispielsweise den Empfang, weitere Verwaltungsfunktionen und die Küche. Im Benedictus Krankenhaus Feldafing betrifft dies aber auch im starken Maße zentral angelegte Therapieflächen wie Bewegungsbad, Gymnastikräume und Medizinische Trainingstherapie im Erdgeschoss. Durch eine Vergrößerung des Betriebs können diese räumlichen und personellen Ressourcen somit besser ausgenutzt werden. Da trotzdem der persönliche Charakter im Klinikbetrieb aufrechterhalten werden soll, handelt es sich bei den Neubauplanungen im rehabilitativen Marktumfeld allerdings um einen verhältnismäßig kleinen Klinikneubau.

Weder die Höhere Landesplanungsstelle der Regierung von Oberbayern (Schr. v. 10.02.2014) noch der Regionale Planungsverband (Schr. v. 13.02.2014) haben Bedenken gegen die Art der Nutzung noch die Größe der Anlage vorgebracht.

- **Bedarf/ Wettbewerb**

Das Benedictus Krankenhaus in Feldafing ist mit seinen drei Fachabteilungen, Neurologie, Geriatrie und Orthopädie spezifisch auf die Bedürfnisse älterer Patienten ausgerichtet. Die typischen Alterserkrankungen - Organversagen, Erkrankungen des Bewegungsapparates sowie Demenz und Schlaganfall - können unter einem Dach behandelt werden. Nach einer Akutbehandlung in einem anderen Krankenhaus - häufig dem Schwesterkrankenhaus Benedictus Krankenhaus in Tutzing - kann der ältere Patient auch über einen längeren Zeitraum behandelt werden, und zwar nicht nur akutmedizinisch sondern auch rehabilitativ. Neben den ärztlichen und pflegerischen Mitarbeitern steht dem Krankenhaus auch ein Team von mehr als 40 Therapeuten zur Verfügung.

Leider müssen aktuell viele Patienten abgelehnt werden, da die bestehende Kapazität des Hauses am Dr.-Appelhans-Weg nicht ausreicht, um der Nachfrage gerecht zu werden. Insofern wären bereits heute höhere Kapazitäten notwendig und wünschenswert. Die Situation wird sich in den kommenden Jahren dramatisch verschärfen, da aufgrund des demographischen Wandels von einem wesentlich höheren Bedarf ausgegangen werden muss.

Das bayrische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat in einer regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2012 ermittelt, dass die Zahl der Bürger im Landkreis Starnberg zwischen 60 bis unter 75 Jahren um 47 Prozent steigt, wenn man das Jahr 2000 als Ausgangsbasis heranzieht und das Jahr 2030 als Zielwert. Die Bevölkerung mit 75 Jahren und älter steigt im gleichen Zeitraum sogar um 90 Prozent. Kumuliert ergibt dies einen Anstieg der Zahl der Bürger über 60 Jahren von 62% in diesem Zeitraum.

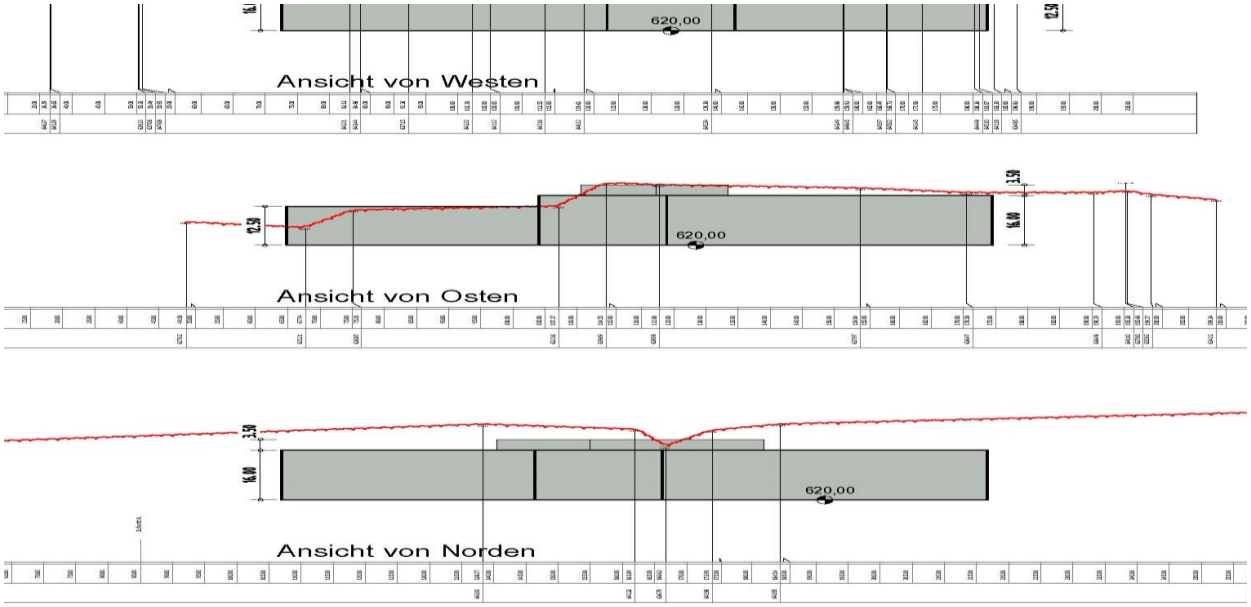
Daraus resultiert eine deutliche Steigerung der Krankenhausfallzahl. Statistisch ist davon auszugehen, dass im Jahr 2000 12.595 Behandlungsfälle von Bürgern über 60 Jahren im Landkreis Starnberg gegeben waren, im Jahr 2030 werden es 20.965 sein. Dementsprechend steigt die Zahl der Behandlungsfälle in diesem Alterssegment um 66 Prozent.

Die dargestellten Entwicklungen werden in der als Anlage beigefügten Grafik „Entwicklung der Einwohner über 60 Jahre und der stationären Fälle im Landkreis Starnberg“ verdeutlicht.

Zudem steigt die Betreuungsintensität der Patienten, da der Anteil der Demenzerkrankungen enorm zunimmt. Das statistische Landesamt geht davon aus, dass die durchschnittliche Lebenserwartung zwischen 2011 und 2031 um 2,4 / 2,7 (Frauen / Männer) Lebensjahre steigt. Damit leiden immer mehr Patienten unter Demenz, deren Inzidenz (Erkrankungshäufigkeit) mit zunehmendem Alter enorm ansteigt. Während die Demenz bis zum 80. Lebensjahr eher die Ausnahme ist, ist fast jeder Vierte zwischen 85 und 89 Jahren dement und etwa jeder Dritte jenseits des 90. Lebensjahrs. Die Struktur eines Krankenhausgebäudes muss dementsprechend eine große „Sichere Zone“ ausweisen, damit die Behandlung demenzerkrankter Patienten möglich ist. Insofern steigt der Raumbedarf nicht nur aufgrund zu erwartender hoher Fallzahlen, sondern auch aufgrund einer Veränderung des Patienten-Klientels.

Zwischen München, dem Allgäu, dem Starnberger See und den Alpen gibt es keine rehabilitative Klinik, die eine interdisziplinäre Expertise in den Abteilungen Neurologie, Geriatrie und Orthopädie vorhält. Es ergeben sich in der Folge Synergien zwischen den Abteilungen. Damit kann ein umfassendes Angebot für den älteren Patienten abgedeckt werden.

Die dargestellten Entwicklungen werden in den folgenden Grafiken zur „Entwicklung der Einwohner über 60 Jahre und der stationären Fälle im Landkreis Starnberg“ verdeutlicht:



6. Verbindliche Festlegung der Klinikart

Einwendung:

Es ist nicht ersichtlich um welche Klinikart es sich handelt. Eine Verbindliche Festlegung fehlt.

Stellungnahme:
Eine verbindliche Festlegung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und vorliegend auch nicht zwingend erforderlich. Die aktuelle Nutzung der Klinik in Feldafing unterliegt aus städtebaulichen Gesichtspunkten diesen Beschränkungen nicht. Der Zweck der Klinik wird jedoch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen dennoch eingeschränkt. Akutmedizinische Notfallversorgung ist unzulässig. Eine Notaufnahme, die üblicherweise mit entsprechender Blaulichtfahrt einhergeht ist daher nicht zulässig.
Störanfällige Nutzungen, insbesondere etwa Hubschrauberlandeplätze sind nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.
Es kann in seltenen Einzelfällen vorkommen, dass ein notfallmäßiger Transport von Patienten unumgänglich ist. Sollte dieser Fall eintreten, so wird im Umkreis der Klinik und der angrenzenden Wohnbebauung das Betätigen des Martinshorns mangels Kreuzungsverkehrs nicht notwendig sein und daher auch nicht erfolgen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass auch die Aufnahme von beispielsweise älteren, verwirrten Patienten, die durch einen niedergelassenen Arzt eingewiesen werden und umgehend vor Ort behandelt werden müssen, rein rechtlich als akutstationäre Aufnahme gilt, unabhängig davon, ob diese mit Blaulicht angeliefert werden oder nicht. Diese Behandlungsform muss in der geplanten Einrichtung ermöglicht werden, da ansonsten das gesamte Klinikkonzept nicht greifen könnte. Eine Einschränkung über den Ausschluss akutmedizinischer Versorgung hinaus auf eine bestimmte Klinikart würde also nicht zu einer geringeren Belastung der Nachbarn führen. Einer weitergehenden Einschränkung bedarf es daher auch mit Blick auf die Betroffenheit der Nachbarn nicht.

7. Dimensionierung der Klinik hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Fernwirkung

Einwendung

Das Klinikgebäude passt nicht in das Ortsbild von Feldafing an dieser Stelle. Das Gebäude ist zu groß, insbesondere zu hoch. Bei der Umgebung handelt es sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennépark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus. Das Klinikgebäude ragt über die Baumwipfel hinaus und wird daher weithin sichtbar sein. Dies wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Das Klinikgebäude soll daher um 1 Geschoss reduziert werden.

Stellungnahme:

Der Einwendung wird wie folgt entsprochen:

Die in zahlreichen Stellungnahmen geäußerten Bedenken zu Gebäudehöhe und Fernwirkung wurden mit allen Planungsbeteiligten intensiv diskutiert. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planungsgebiet keinesfalls um unberührte Natur handelt. Hier finden sich zahlreiche Einrichtungen der Bundeswehr, u.a. Lkw-Werkstätten, Garagen, Heizöllager und -zentrale sowie große versiegelte Flächen. Die Bestandsgebäude sind aber deutlich niedriger als der geplante Klinikbau. Obwohl auch das bisher geplante Gebäude nur sehr eingeschränkt sichtbar war und aus städtebaulicher Sicht auch keine zwingenden Gründe bestehen, Gebäude zu „verstecken“, wurde den massiven Bedenken Rechnung getragen. Daher wurde untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, das Gebäudevolumen zu reduzieren.

Aufgrund von Umplanungen konnte ein Großteil des Technikbereiches vom Dach in den Keller verlegt werden. Somit verbleiben im Staffelgeschoss auf dem Dach im We-

sentlichen nur noch Patientenzimmer. Dabei wurde das Volumen des Staffelgeschosses deutlich verringert. Die Visualisierung des Klinikgebäudes hat gezeigt, dass durch das zurückgesetzte Dachterrassengeschoß eine angenehme Baumassengliederung erreicht wird und die Maßstäblichkeit der Gesamtanlage sogar noch verbessert wird. Das Dachterrassengeschoss wird daher insbesondere aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Auch die Fernwirkung wurde nochmals intensiv untersucht und mittels einer Visualisierung dargestellt. Durch architektonische Gestaltung der obersten Geschosse, insb. durch eine klare Gliederung der Fassade und durch die Materialwahl wird verhindert, dass das Klinikgebäude vom See aus als „Block“ oder Riegel wahrgenommen wird. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderate stimmt der ursprünglichen Planung mit dem Technikgebäude auf dem Dachgeschoss zu

Anwesend	**16**
für den Beschluss	**7**
gegen den Beschluss	**9**

8. Verlegung nach Osten und Freistellung des Villino.

Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. hinterfragt werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile:

- Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen
- es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese.

Das Villino als Denkmal sollte generell auch gegenüber der Wohnbebauung besser freigestellt werden.

Stellungnahme:

Eine Verlegung der Klinik nach Osten ist praktisch kaum möglich, da sich in diesem Bereich höchst schützenswerter Waldbestand mit geschützten Vogelarten (z.B. Specht) befindet. Die Errichtung der Klinik in diesem Bereich würde daher gegen naturschutzrechtliche Verbote verstoßen, was nur in Ausnahmefällen mit Befreiungen zulässig ist. Allein dies spricht gegen die Verschiebung der Klinik. Zudem liegt in diesem Bereich eine steile Böschung, die die Errichtung der Klinik erheblich verkomplizieren würde. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Grundstücksflächen, die derzeit noch von der Bundeswehr genutzt werden (Hundezwinger, Grundstücke zwischen Zwinger und Siemensstraße Fl. Nr. 215 und Fl.Nr. 215/30) und die insofern für die Kliniknutzung nicht zur Verfügung stehen. Auch die vertraglichen Gegebenheiten lassen eine Verschiebung der Klinik nach Osten daher nicht zu.

Die Entfernung des äußersten Gebäudeteils der Klinik zum Villino ist mit 80 m ausreichend groß, zumal auch umfassender Baumbestand die beiden Gebäude optisch voneinander trennt.

Das Villino ist nach drei Seiten hin freigestellt, es kann nach Süden in den dort vorgesehenen Park hinwirken und ist auch im Norden und Osten von umfangreichen Freiflächen mit Baumbestand umgeben. Der Abstand des Hauses 1 des allgemeinen Wohngebiets zum Villino ist dabei ausreichend, zumal die das Gebäude seitlich nach Norden versetzt steht (also nur knapp über die Rückfassade des Villino einsteht und dessen Westseite frei läßt) und die Gebäudehöhe im neuen Planungsstand zusätzlich noch reduziert wurde. Die Wirkung des Villino wird daher in dieser Gesamtsituation nicht geschmälert.

Die Ansiedelung der Klinik auf der geplanten Fläche hat den Vorteil, dass das vorhandene Plateau innerhalb der ansonsten abfallenden Hangsituation optimal bebaut werden kann. Das ohnehin vorhandene Kellergeschoß der hier direkt angrenzenden Heizzentrale kann für den Wirtschaftshof als optimaler Untergrund genutzt werden. Generell werden nur bereits umfassend versiegelte Flächen lediglich neu besetzt. Neuversiegelungen finden nur im notwendigen Umfang statt. Demgegenüber würde eine Verschiebung nach Osten derzeit noch weitestgehend unberührte Flächen betreffen. Der Einwendung wird daher nicht entsprochen.

9. Verwendung der niedrigeren Nulllinie

Einwendung

Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü. NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü. NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü. NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1,50 m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50 m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.

Stellungnahme

Hier scheint ein generelles Missverständnis vorzuliegen: Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich – wie auch die der Klinik – auf 620,00m ü. NN. Der an die Heizzentrale direkt angrenzende Hofbereich ist im Bestand ebenfalls auf 620.00m ü. NN gelegen – er ist aber komplett durch einen Kohlenkeller unterbaut. Das Niveau des Fußbodens des Kohlenkellers liegt nach neuestem Aufmaß auf 616,28m ü. NN. Der geplante Wirtschaftshof nutzt nun diese vorhandene Situation: Das „Dach“ des Kohlenkellers wird abgebrochen, der tiefer liegende Bereich auf diese Weise freigelegt und als schon vorhandenes Niveau für den neuen Wirtschaftshof wiederverwendet. Dieser liegt demnach ebenfalls auf 616,28m ü. NN (ehem. 616,80m ü. NN). Wollte man die gesamte Klinik auf diesem „Kellerniveau“ erstellen, müsste das umgebende Bestandsgelände bis an die Siemensstraße Süd um bis zu 3,80 m abgetragen werden. Dies ist unter wirtschaftlichen wie naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten in keinem Fall zielführend.

Durch Umplanungen wurde ein Verzicht auf die hierfür ursprünglich auf dem Nordflügel ausgewiesene Staffelgeschoßfläche erreicht. Sämtliche Technikaufbauten werden nun

komplett im Untergeschoss untergebracht werden Damit reduziert sich die Fläche des Staffelgeschoßes um mehr als die Hälfte der ehemals geplanten Fläche.

Der Wirtschaftshof ist von außen her nicht wahrnehmbar: Nach Norden verschwindet er hinter der Bestandböschung des Eichgrabens mit ihrem Baumbewuchs. Die Böschung liegt noch höher als das Klinikniveau von 620.00m ü. NN und schirmt den Hofbereich nach außen optisch wie akustisch optimal ab. Nach Westen wird er von der Heizzentrale und dem diese umgebenden Baumbestand verdeckt, die Süd- und Ostseite wird über die Klinikflügel komplett eingefasst.

Die Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen hat in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2014 der geplanten Klinik grundsätzlich zugestimmt, aber einzelne Anregungen und Verbesserungsvorschläge gemacht, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden, so beispielsweise der Ausschluss greller Farben oder verspiegelter Gläser insbes. In den oberen Geschoßen der Klinik.

10. Dimensionierung der Wohnbebauung im geplanten WA zu groß, kein Bedarf für die Wohnbebauung

Einwendung

a) Harmonisierungsgebot
Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen. Zudem passt die Einschränkung, dass ein Teil der Wohnbebauung erst im Jahr 2028 zulässig sein soll, nicht zum Harmonisierungsgebot.

b) Überdimensionierung der Wohnbebauung
Die geplante Wohnbebauung ist zu groß, fügt sich nicht in das Ortsbild ein und führt zu einer nicht hinnehmbaren Verdichtung. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Bebauung nördlich des Eichgrabens. Im Verhältnis hierzu wird die Bebauungsdichte vervierfacht.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes. Es ist eine deutliche Verringerung der GFZ notwendig.

c) WR statt WA
Da im geplanten Wohngebiet nur Wohnungen vorgesehen sind, darf kein allgemeines Wohngebiet, sondern nur ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Stellungnahme

Zu a)
Im Erörterungstermin und in der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Dimensionierung der Wohnbebauung mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Dabei haben sich jedoch zum Teil einige Missverständnisse ergeben. Daher sollen die Zusammenhänge hier nochmals wie folgt dargestellt werden:

Gem. Landesentwicklungsplan (LEP) 2.2.7 (Grundsatz) sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass […]
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen

Gem. Regionalplan (RP) 14 B 11 Grundsatz 1.5 sollen „die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Diese Grundsätze sind zu berücksichtigen […]“

Diese zuvor dargestellten Grundsätze belegen, dass für die Klinik die Schaffung von Wohnraum für ihre Beschäftigen städtebaulich sinnvoll ist und den Ort Feldafing mit dem ohnehin knappen Wohnangebot entlastet. Die Belange nach angemessenen Wohnflächen sind daher in die Abwägung mit einzustellen.

Dies ist bei der vorliegenden Planung erfolgt. Anders als dies früher der Fall war, liegt dabei kein bindender Schlüssel zur Berechnung des Verhältnisses zwischen neu geschaffenen Arbeitsplätzen und Wohneinheiten vor. Es ist u.a. ein Ziel der Planungen, zusätzlichen Pendelverkehr, der von Bediensteten der Klinik verursacht wird, zu vermeiden. Für die Arbeitnehmer soll zusätzlicher geeigneter Wohnraum in Feldafing möglichst nah an der Arbeitsstätte geschaffen werden. Dafür bietet sich das Plangebiet mit den dort vorhandenen Flächen an. Der Arbeitsplatz ist ohne weiteres fußläufig erreichbar. Zudem wird bezahlbarer Wohnraum in einem ansprechenden Umfeld mit großzügiger Eingrünung in einem parkartigen Umfeld realisiert, so dass auch die weiteren durchweg sinnvollen Zielsetzungen in den zitierten Grundsätzen der Raumordnung erfüllt sind.

Daher wird hier bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Westen des Bebauungsplans auch nicht auf einen bestimmten Schlüssel zurückgegriffen. Vielmehr wurde ein realistischer Bedarf ermittelt und dabei berücksichtigt, was aus städtebaulicher Sicht in der gegeben Situation mit den räumlichen Bezügen sinnvoll und verträglich ist. Insofern orientiert sich die Ausweisung des neuen Wohnbaurechts durchaus an der Zahl der zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze. Geplant wird hier mit 150 neuen Arbeitsplätzen. Eine konkrete Anzahl an Wohneinheiten wird im Bebauungsplan zwar nicht vorgegeben. Vorgesehen sind derzeit aber etwa 48 Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung. Die Zahl kann – je nach Grundrissgestaltung – auch geringfügig darüber liegen. Daraus wird deutlich, dass nicht sämtliche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die in der Klinik eine neue Stelle finden auch vor Ort eine Wohnung beziehen können. Etliche der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer werden realistisch betrachtet die Klinik auch von ihrer bisherigen Wohnung aus anfahren, oder sich im Ort eine andere Wohnung suchen.

Seitens der Gemeinde ist diese Bindung der Wohnungen an die Klinik vorgegeben und städtebaulich zweckmäßig, wobei allerdings auch eine ausreichende Flexibilität gewahrt bleiben soll, falls die Wohnungen vom Klinikpersonal nicht angenommen werden sollten. Denn ein Leerstand von Wohneinheiten ist städtebaulich nicht wünschenswert und führt zu Missständen. Es wird daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies jedoch flankiert durch eine Bindung im städtebaulichen Vertrag. Diese sieht vor, dass die Wohnungen vorrangig dem Klinikpersonal dienen sollen. Sollte dies nicht möglich sein, hat die Gemeinde ein „Andienungsrecht", kann also Personen vorschlagen, etwa Gemeindepersonal, Erzieherinnen oder auch Geringverdiener, für die die meist kleinen Wohneinheiten bezahlbar sind. Nur wenn sich auch aus dieser Gruppe keine Interessenten finden, sind die Wohnungen anderweitig vermietbar. Selbst wenn einzelne Wohnungen aber schließlich frei zugänglich sein sollten, sichert dies aber das Bedürfnis, die durchaus angespannte Wohnungslage langfristig zu entspannen.

Auf Wunsch der Klinikbetreiberin war anfänglich ein Teil der Wohnbebauung erst für das Jahr 2028 vorgesehen. Hintergrund waren vertragliche Regelungen zwischen der Klinikbetreiberin mit der BImA. Diese Regelungen konnten inzwischen modifiziert werden, so dass seitens der Klinikbetreiberin kein Bedarf mehr für eine Beschränkung besteht. Daher kann hierauf verzichtet werden. Das Baurecht wird von Anfang an uneingeschränkt zugelassen.

Zu b)
Der Einwendung wird wie folgt entsprochen:

Das Gelände der (teils ehem.) Fernmeldeschule ist durch den dominierenden Eichgraben aufgrund der Topographie und der Landschaft siedlungsstrukturell deutlich abgesetzt von der nördlich des Eichgrabens gelegenen Wohnbebauung. Die im Westen und Süden des Eichgrabens vorhandene Bebauung bildet daher einen wesentlichen städtebaulichen Maßstab; dies gilt auch hinsichtlich der Nutzung: Während nördlich des Eichgrabens ausgeprägte Wohnnutzung vorherrscht, befinden sich südlich des Grabens eindeutig besondere, teils hochwertige Nutzungen. Mit dem Siemens-Schulungszentrum und den Bundeswehrgebäuden sind im unmittelbaren Umfeld der Neubebauung Bauten mit einem deutlich größeren Volumen als der nördliche des Eichgrabens liegenden kleinteiligen Wohnbebauung vorhanden. Einige Gebäude stehen zudem unter Denkmalschutz, so dass diese auch bei einer Entwicklung des Bundeswehrareals langfristig bestehen bleiben werden. Das Wohngebiet im Norden, das zudem durch den Eichgraben als topographischer wie optischer Zäsur deutlich abgesetzt vom zukünftigen Klinikgelände liegt, ist städtebaulich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur sehr eingeschränkt prägend.

Letztlich ist die Umgebungsbebauung einschließlich der Bestandsbebauung des Kasernenareals städtebaulich, nutzungsmäßig hinsichtlich der städtebaulichen Dichte heterogen. Auch ist ein „Einfügen" im Sinne des § 34 BauGB weder planungsrechtlich geboten, noch städtebaulich im Hinblick auf die Planungsziele des Bebauungsplans und vor dem Hintergrund der heterogenen Bebauung im Umfeld zweckmäßig.

Für einen aufzustellenden Bebauungsplan ist die teilweise weit abgesetzte Umgebungsbebauung planungsrechtlich ohnehin nicht durchgreifend, da dieser ein eigenständiges Konzept umfasst und er einzelne Belange im Rahmen der Abwägung anders gewichten und ggf. widerstrebende Belange auch zurückstellen kann. Nach der geltenden Rechtsprechung des BayVGH, Urteil v. 25.03.2013, 14 B 12.169 kommt der abgesetzten Umfeldbebauung ein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger Gebietserhaltungsanspruch, dessen Grundstück sich außerhalb des jeweiligen Baugebietes befindet, grundsätzlich nicht zu.

Die Durchgrünung als charakteristisches Thema des Areals wird in der neuen Bebauungsstruktur aufgenommen und an den Gebietsrändern zusätzlich gestärkt. Dafür werden im WA die Gebäude im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Bauweise kompakt angeordnet, ohne dabei die geltenden Abstandsflächenvorgaben der BayBO zu unterschreiten. In der Fernwirkung nach Norden zum Hauptort und Osten zum See verschwindet die Bebauung zudem hinter den bestehenden Bäumen, nach Westen zur Siemensstraße wird sie durch bestehenden Gehölzbestand oder neu zu pflanzende Bäume abgeschirmt.

Die in zahlreichen Stellungnahmen geäußerten Bedenken zu Gebäudehöhe und Fernwirkung wurden mit allen Planungsbeteiligten intensiv diskutiert. Insbesondere die Gebäudehöhe konnte danach reduziert werden. Im neuen Planungsstand wird daher auf die Staffelgeschosse verzichtet, sodass die Gebäudehöhe nunmehr 9,25 m anstelle der bislang geplanten 12,25m Höhe beträgt. Die Bebauung ist somit nur geringfügig höher als die durchschnittliche Firsthöhe der nördlichen Wohnbebauung.
Der Vergleich der GFZ zwischen dem Plangebiet und der Bebauung nördlich des Eichgrabens und der Hinweis, dass die GFZ vervierfacht würde, sind irreführend.

Die Wald- und schützenswerten Grünflächen auf dem Grundstück bewirken eine hohe Durchgrünung und Auflockerung, was bei der Berechnung der städtebaulichen Dichte aber nicht berücksichtigt wird. Durch die Ausweisung dieser Wald- und schützenswerten Grünflächen wird das Bauland i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO deutlich kleiner, da die Wald- und Grünflächen nicht zum Bauland zählen. Die Dichte des WA liegt ohnehin lediglich bei einer GRZ von umgerechnet ca. 0,16, und bei GFZ von ca. 0,40, was weit unter der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO mit 0,40 und 1,20 bleibt. Würde man die weiteren Wald- und Grünflächen berücksichtigen, ergäbe sich daraus eine GRZ von nur 0,13 und eine GFZ von 0,32.

Hinzu kommt folgendes: Eine Verdichtung ist auch aus ökologischen Gründen sinnvoll; sie entspricht dem Gebot der vorrangigen Innentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Die energetische Effizienz ist bei Mehrfamilienhäusern deutlich höher und leichter zu erzielen als bei frei stehenden Einfamilienhäusern und Villen mit ihrem bekanntermaßen exzessiven Flächenverbrauch.

Die Dichte der neuen Wohnbebauung kann somit unter städtebaulichen, infrastrukturellen und naturschutzrechtlichen Gründen als verträglich bewertet werden.

Mit dieser Festsetzung bewegt sich der Gemeinderat in Kontinuität mit seinen vorherigen Planungen und Konzepten. Die frühere Konzeption wurde fortentwickelt und es wurde auf städtebauliche Zusammenhänge, etwa das Siemensgebäude, denkmalgeschützte Gebäude und die weiteren Bauten auf dem Bundeswehrgeländes und die vorhandene Wohnbebauung reagiert. Hierin liegt die organische Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur, so dass sich die Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild ohne Weiteres einfügen.

Zu c)

Der Einwendung wird nicht entsprochen.

Es sind im festgesetzten Wohngebiet zwar überwiegend Wohnungen geplant. Daneben sollen aber auch weitere Nutzungen grds. zulässig sein. Der betreffende Passus in den Festsetzungen durch Text lautet: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 (1) BauNVO (Wohngebäude) und § 4 Abs. 2 (3) (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig. Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 (2) BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen [u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, …] ausgeschlossen.

Hintergrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes WA ist es, hier u.a. gerade im Hinblick auf die überwiegenden Einpersonenhaushalte in geringem Umfang auch soziale und kulturelle Nutzungen (Ausstellungsräume, eine Bibliothek, ggfls. in Ergänzung zum Villino) allgemein zuzulassen. Die Festsetzung als WA ermöglicht eine größere Flexibilität auf zukünftige Entwicklungen und Bedarfe zu reagieren, ohne hierfür erneut ein Bauleitplanverfahren zu bemühen, oder eine Ausnahmegenehmigung, die im Ermessen des LRA steht, beantragen zu müssen. Als teilweise störend empfundene Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, werden demgegenüber – auch mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung – ausgeschlossen. Nicht störende Nutzungen sollen aber im Rahmen des Gebietscharakters eines WA allgemein zulässig sein.

Beschluss 1:
SO anstatt WA
Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA soll in das Sondergebiet Klinik mit einbezogen werden. Die Wohnungen sind mit Klinikpersonal zu belegen.

.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**11**
Gegen den Beschluss	**5**

Beschluss 2:

Geschossfläche
Die zulässige Geschossfläche der Wohngebäude von bisher 5130 m² werden auf 4250 m² reduziert. Zulässig sind 48 WE.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**1**
Gegen den Beschluss	**15**

Beschluss 3:

Unter Beibehaltung der Dreigeschossigkeit (E+2) sollen anstatt der bisher 6 zulässigen Häuser nur 4 Häuser (Nr. 1,2,4 u. 6) errichtet werden.
Die beiden zurückgestellten Häuser (Nr. 3 u. 5) können auf Antrag von der Artemed Klinik nach Nachweis des Bedarfs vom Gemeinderat genehmigt werden. Die Verwaltung wird beauftragt die rechtliche Umsetzung zu prüfen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Sollte die Umsetzung rechtlich nicht möglich sein wird der Gemeinderat erneut über den Sachverhalt beraten.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**7**
Gegen den Beschluss	**9**

Beschluss 4:

Unter Beibehaltung von E+2 sollen die bisher 6 festgesetzten Häuser auf 4 reduziert werden.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**9**
Gegen den Beschluss	**7**

11. Verkehrsbelastung in der Siemensstraße ist zu hoch

Einwendung

Die zu erwartende Verkehrsbelastung der Siemensstraße ist zu hoch und für die Anwohner, insbesondere im Gebiet nördlich des Eichgrabens nicht zumutbar. Daher sollte durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass das gesamte Plangebiet ausschließlich von der Tutzinger Straße aus erschlossen wird. Die Siemensstraße ist auf Höhe des Eichgrabens abzutrennen. In jedem Fall muss die verkehrliche Verträglichkeit durch ein Gutachten untersucht werden.

Stellungnahme

Die verkehrliche Entwicklung wurde in verschiedenen Varianten nach Abzug der Bundeswehr untersucht (Öffnung der Siemensstraße, Verkehrsberuhigung bzw. Abbindung im Bereich des Eichgrabens etc.). Zwar kam der Gutachter dabei zu dem Ergebnis, dass bei sämtliche Varianten für die Kapazität der vorhandenen Straßen mehr als auskömmlich ist, um den zu erwartenden Verkehr zu bewältigen. Dies wäre auch in sämtlichen Varianten mit Blick auf die Lärmbelastungen für die angrenzenden Gebiete zumutbar gewesen. Auch mit Blick auf die weitere Entwicklung des restlichen Bundeswehrareals und den daraus resultierenden Ziel und Quellverkehr, soll verhindert werden, dass über die Siemensstraße Schleichverkehr entsteht, der andernorts zu Überlastungen von Kreuzungen führen kann.

Die Siemensstraße wird daher noch teilweise (nördlich bis zum Eichgraben und westliche bis zur Anbindung des Siemens-Bildungszentrum) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Sodann werden für das Straßenstück als endgültige Lösung der Netzzusammenhang von der Tutzinger Straße hergestellt, und auch das Siemens-Bildungszentrum wird mittelfristig daran angeschlossen. Im Bereich des Eichgrabens wird die Siemensstraße nur für den Fuß- und Radverkehr gewidmet, sodass der Pkw-Verkehr des Bebauungsplangebietes und auch des Siemens-Bildungszentrums mittel- und langfristig über die südliche Siemensstraße und Tutzinger Straße abgewickelt wird. Dies führt zur Stärkung des Eichgrabens als bedeutendem Landschaftsbestandteil, und zur Verkehrsentlastung der nördlichen Siemensstraße mit der dortigen Wohnbebauung und bildet einen gerechten Ausgleich für die Neubebauung südlich des Eichgrabens.

Darüber hinaus werden für den Zeitpunkt der endgültigen Freimachung der Kaserne die zeitlich begrenzt zu nutzenden Verkehrsflächen der Siemensstraße festgesetzt nach § 9 Abs. 2 a BauGB. Im Durchführungsvertrag wird dies ebenfalls rechtlich gesichert.

Interimslösung bis Inbetriebnahme der südlichen Haupterschließungsstraße

Die geplante Wohnanlage wird bis zur Freigabe des Bundeswehrgeländes an die Siemensstraße angebunden, die im Norden an die Thurn-und Taxisstraße anschließt.

Beschluss:

Öffnung Siemenstraße
Die Festsetzung 4.5im Bebauungsplan Nr. 71 Artemed Klinik wird gestrichen. Für die Durchfahrt soll eine Tonnagen Beschränkung auf 3,5 t festgesetzt werden.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**13**
Gegen den Beschluss	**3**

12. Schwerlaster durch Wohngebiete

Einwendung
Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr. Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.

Stellungnahme

Der Einwendung wird wie folgt entsprochen.

Inzwischen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses bescheinigt der Neuplanung die verkehrstechnische Unbedenklichkeit hinsichtlich der Integration in das vorhandene Straßennetz.

Für die Bauphase wurden verschiedene Anfahrtsmöglichkeiten untersucht und mehrere intensive Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Starnberg / untere Verkehrsbehörde und dem Straßenbauamt Weilheim geführt. Dabei wurde seitens der Verkehrsbehörden gefordert, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Baustelle - soweit möglich - nur von Süden her angefahren werden soll, um die Ein- und Ausfahrt in das Provisorium möglichst übersichtlich zu gestalten. Darüber hinaus ist es der Gemeinde auch ein Anliegen, dass die angrenzenden Gemeinden durch den Baustellenverkehr nicht zusätzlich belastet werden.

Es ist bei Bauvorhaben dieser Größenordnung üblich, den Unternehmern vertraglich die Benutzung oder Nichtbenutzung bestimmter Anfahrtswege vorzugeben und Zuwi-

derhandlungen mit Vertragsstrafen zu belegen. Im städtebaulichen Vertrag wird daher der Klinikbetreiber verpflichtet, entsprechende Regelungen in die Verträge aufzunehmen.
Folglich wird im städtebaulichen Vertrag fixiert, dass in den Verträgen mit den Unternehmern festzulegen ist, die Baustelle mit LKWs oder sonstigen Kraft- und Spezialfahrzeugen über 3,5 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht ausschließlich über die Route B2 / Garatshausener Straße (neu als Staatsstraße ST 2067 ausgewiesen) / Tutzinger Straße anzufahren. Hier verläuft der Anlieferverkehr ausschließlich auf übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, allerdings mit der Höheneinschränkung von 3,70m an der Unterführung an der Garatshausener Straße. Diese Durchfahrtshöhe ist aber für die überwiegende Zahl an Baufahrzeugen auskömmlich und wird daher die Hauptzufahrtsroute darstellen. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zudem, durch vertragliche Regelung mit den beauftragten Unternehmen sicher zu stellen, dass weitestgehend Fahrzeuge eingesetzt werden, die die Unterführung an der Garatshauser Straße durchfahren können.

Ferner wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Erschließung der Baustelle aus verkehrstechnischen Gründen für LKWs mit Sattelaufliegern grundsätzlich von Süden her erfolgen muß. Damit ist ein reibungsloses Ein- und Ausfahren der LKWs während der Bauphase gesichert.

Eine zusätzliche Festlegung bestimmt, daß die Baustelle des allgemeinen Wohngebiets WA, solange dies während der Bauphase der Klinik möglich und vertretbar ist, ebenfalls ausschließlich von der Tutzinger Straße aus und von dort über die Klinikbaustelle anzufahren ist.

Für LKW-Verkehr, der die Unterführung bei der Garatshausener Straße nicht passieren kann - z. B. wegen einer Straßensperrung oder wegen fehlender Durchfahrbarkeit der Bahnunterführung in Folge zu großer Fahrzeughöhe - sind die Routen zwischen der Benedictus Klinik und der Gemeinde abzustimmen.

13. Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch

Einwendung

Die Planung stellt, auch nach den Vermeidungs- und Minimisierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB), einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 **nicht** nachgewiesen.

Stellungnahme

Die Einwendung ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur. Es wurden im Vorfeld der Planungen Untersuchungen durchgeführt, die im weiteren Verfahren nochmals vertieft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurden. So wurden besonders empfindliche und schützens- oder erhaltenswerte Bereiche identifiziert, als solche ausgewiesen und somit von Bebauung freigehalten (Vermeidungsmaßnahme). Im Übrigen ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ neutral, weil bereits vorhandene Eingriffe beseitigt werden (etwa durch Entsiegelung derzeit bereits versiegelter Flächen). Einen Eingriff stellt die Rodung von Wald dar, der durch die Einplanung von Ersatzaufforstungsflächen im Geltungsbereich kompensiert wird. Der Verlust der Wiese mit Orchideenbesatz durch die Tiefgarage

und die Verkleinerung der Wiese mit Orchideenbesatz im südlichen Bereich des Klinikgebäudes werden durch die Neuschaffung einer Wiese für Orchideen ausgeglichen.

14. Schallschutz während der Bauphase

Einwendung:

Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Stellungnahme:

Die Lärmbelastungen während der Bauphase wurden, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist, vom Ingenieurbüro Greiner untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Richtwerte der AVV-Baulärm an der schützenswerten Wohnbebauung möglich ist. Welche Werte konkret während der Bauphase anfallen, hängt von etlichen verschiedenen Faktoren ab, die derzeit noch nicht feststehen. So spielt die Baustellenorganisation ebenso eine Rolle, wie die verwendeten Baumaschinentypen, die Anzahl der Lkw und insbesondere Dauer der Arbeiten bezogen auf den jeweiligen Arbeitstag. Diesbezüglich fehlen zum jetzigen Zeitpunkt die erforderlichen Informationen, weil beispielweise nicht einmal feststeht, welches Bauunternehmen den Bau durchführen wird und dementsprechend welche Maschinen zum Einsatz kommen. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, die während der Bauphase entstehenden Lärmkonflikte zu lösen, solange die Einhaltung der Richtwerte der AVV-Baulärm möglich ist. Dies konnte aber aufgrund der Lärmuntersuchung des Büros Greiner bestätigt werden. Die Einhaltung der AVV-Baulärm im Rahmen der Baustellenabwicklung bleibt dem Vollzug durch die Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

15. Lärmkonflikte/ Nutzungskonflikte/Trennungsgrundsatz

Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während des Betriebs der Klinik ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Es sind unzumutbare Lärmbelästigungen für die Wohnbebauung nördlich des Eichgrabens zu erwarten.

Stellungnahme:

Mit der Ausweisung eines SO-Klinik und eines Wohngebietes sind keine unzumutbaren Lärmkonflikte gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten. Dies wird durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner belegt, die bei der Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden kann. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete werden durch den Klinikbetrieb nicht erreicht, sondern zum Teil deutlich unterschritten. Gleiches gilt für das geplante allgemeine Wohngebiet. Auch dort liegen die von der Klinik ausgehenden Immissionen unterhalb der Richt- bzw. Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG fordert eine Trennung gewerblicher und lärmempfindlicher Nutzung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klinik selbst ebenfalls zu den lärmempfindlichen Nutzungen zählt und somit ein Nebeneinander von Klinik und Wohnen grundsätzlich unkritisch ist. Sie ist zudem durch den Eichgraben deutlich von der bestehenden Wohnbebauung abgesetzt. Der erforderliche Anlieferungsverkehr findet im sog. Wirtschaftshof statt, so dass eine natürliche Schallschutzwirkung der anstehenden Böschungen entsteht (natürlicher Schallschutzwall). Im Bebauungsplan ist das Niveau des Wirtschaftshofs zwingend festgesetzt, so dass diese Schutzwirkung auch dauerhaft sichergestellt ist. Dem Trennungsgrundsatz ist somit Genüge getan.

16. Erschließungsstraße, Provisorium

Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKW, empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.

Stellungnahme

Der Einwendung wird entsprochen.

Zwar war die von den Einwendern vorgeschlagene Alternative im Vorfeld untersucht worden. Gegen diese Alternative sprach in erster Linie die Topographie und die Nähe zum Hundezwinger. Zudem war auch dieser Bereich zunächst als schutzbedürftig eingestuft worden. Aufgrund detaillierterer Untersuchungen aus naturschutzrechtlicher und verkehrstechnischer Sicht und durch ein entsprechendes Entgegenkommen seitens der Bundeswehr ist nun aber die vorgeschlagene Alternativtrasse für das Provisorium entlang des Hundezwingers möglich. Dadurch wird die beanspruchte Fläche deutlich verringert, die Herstellung und Gründung stark vereinfacht und auch die naturschutzrechtlichen Belange sind weniger betroffen. Diese Variante wird in der weiteren Planung daher verfolgt.
Durch diese Verschiebung des Provisoriums verringert sich auch die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Baustellenverkehr für die nördlich gelegene Wohnbebauung spürbar, weil dieser nun in deutlich größerer Entfernung abgewickelt wird.

B. Einzelne Stellungnahmen der Bürger

21. Dr. Alois Langseder, Schreiben vom 16. Januar 2014

1.	Der Bebauungsplan-Vorentwurf betrifft den nördlichen Teil des bisherigen Bundeswehrgeländes. Dabei handelt es sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees - wohl überhaupt das letzte derartige Areal am See . Schon daraus ergibt sich, dass künftige Bebauung mit äußerster Sorgfalt und Beachtung der Lage zu behandeln ist. Diesen Grundsatz beachtet der Vorentwurf lei-	

	der in keiner Weise.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Der städtebauliche Vorentwurf wurde mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der Lagequalität wie auch technischer, wirtschaftlicher und bauplanungsrechtlicher Anforderungen erstellt. Es wurden dazu mehrere Bebauungsvarianten untersucht und mit Klinikbetreibern, Gemeindeverwaltung, Fachplanern sowie in mehreren Sitzungen mit den Gemeinderäten diskutiert und optimiert. Nicht zuletzt das Gemeinderatsvotum vom 10.12.13 mit 14:3 Stimmen für den Vorentwurf ist eine klare Willensbekundung seitens der Gemeinderäte für das Krankenhaus in seiner geplanten Form. Für die Bebauung des WA hatte sich ebenfalls eine Mehrheit mit 11: 5 Stimmen ausgesprochen.	
2.	Nach den schriftlichen Anmerkungen zum Vorentwurf soll das im Ort angesiedelte Benedictus Krankenhaus in das neue Bauquartier verlegt werden. Der Vorentwurf sieht dazu den Neubau von 4 sternförmig angeordneten Baukörpern vor. Es handelt sich somit um eine massive Ausweitung der bisherigen Klinik und nicht nur um eine Verlegung einer vorhandenen Einrichtung. Der internationale Klinikkonzern will hier einem Tätigkeitsbereich, in dem bundesweit und örtlich wegen der vorhandenen Einrichtungen kein Mangel besteht, in erster Linie die vorhandenen Einrichtungen durch die hervorragende Lage am Starnberger See Konkurrenz machen. Zeichnerische Darstellung und schriftliche Begründung passen nicht zusammen. Offenbar ist auch der Gemeinderat bei seiner Beschlussfassung am 10.12. 2013 von unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5. Der pauschale Vorwurf, zeichnerische Darstellung und Begründung würden nicht zusammenpassen, ist nicht nachvollziehbar, Beispiele hierfür werden vom Einwender nicht genannt. Der Gemeinderat ist zu jeder Zeit korrekt über die Planinhalte informiert worden. Gebäudeabmessungen und -höhen sind in den Zeichnungen ebenso korrekt dargelegt wie in der Begründung beschrieben. Irrtümlich ist in der Begrünung zwar noch die ursprünglich an der Tutzinger Straße geplante Gewerbebebauung beschrieben (s.a. Anmerkungen einiger TÖBs). Diese wird gem. Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.13 aber nicht mehr weiterverfolgt und ist auch in den Festsetzungen durch Zeichnung wie Text nichtmehr enthalten. Der falsche Textpassus wird in der neuen Fassung der Begründung gestrichen.	
3.	Die massive Erweiterung des Klinikbetriebes hat wesentliche Folgen im Bebauungsplan für die vorgesehene Wohnbebauung in 6 Baukörpern. Der Vorentwurf sieht für sie eine Geschoßfläche von 0,60 vor. Hierin liegt eine massive Wohnbebauung, die durch die schriftliche Anmerkung, sie diene ja "nur" der Schaffung von Wohnraum für die Angestellten der Klinik, aus sozialen Gründen gerechtfertigt werden soll. Letztlich ist die vorgesehene Bebauung nur eine Folge der überdimensionalen Klinikplanung. Im östlich an das betreffende Gelände angrenzenden Wohngebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 3.2.1989 eine Geschoßfläche von 0,14 fest. Bei den jahrelangen Beratungen dieses Bebauungsplanes im Gemeinderat ist zu der äußerst niedrigen Geschoßfläche insbesondere auf die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See hingewiesen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 enthält mit 0,60 nun ein Mehrfaches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Er berücksichtigt die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht und fügt sich deshalb nicht in das damit vorgegebene Ortsbild ein. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7, Ziffer 5 und Ziffer 10.	

4.	Mit seinen zeichnerischen Darstellungen verletzt der Vorentwurf nicht nur § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 7 BBauG. Es beachtet nicht einmal die eigenen schriftlichen Anmerkungen. Es kann keine Rede davon sein, dass die Bebauung "sensibel" in die Umgebung eingefügt wird.	
Zu 4.	Vgl. hierzu allgemein die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3 Das zitierte Gesetz (BBauG) existiert nicht mehr und wurde vom BauGB abgelöst. Es wird angenommen, dass die aktuellen Regelungen des BauGB gemeint waren. Da diese Regelungen aber generell die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange und die Abwägung betreffen, ist der pauschale Vorwurf der Verletzung dieser Norm zu wenig konkret, als dass hierzu dezidiert Stellung genommen werden könnte. Mit Blick auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung wird auf die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffern 5. Ziffer 7. und Ziffer 10. verwiesen.	
5.	Gemäß § 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Dazu ist notwendig - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat; - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insbesondere welche öffentliche Gründe den privaten Einwendungen entgegenstehen; - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Diese Grundsätze sind nach der umfangreichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unstrittig. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
6.	Die Anmerkungen zum Vorentwurf stehen zum Teil den zeichnerischen Darstellungen diametral entgegen. Der Plan selbst berücksichtigt die Vorgaben des BBauG nicht	
Zu 6.	Diese Anschuldigung ist zu pauschal und kann daher leider nicht beantwortet werden.	
7.	Wir bitten den Gemeinderat deshalb, den ausgelegten Vorentwurf nicht zu beschließen.	
Zu 7.	Der Anregung wird nur zum Teil entsprochen. Die Planungen werden angepasst. Das Verfahren wird mit dem geänderten Planinhalt fortgeführt..	

22. Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 17. Januar 2014

1	Da das Informationsblatt der Gemeinde in dem Ortsteil, in dem ich wohne, leider seit einiger Zeit nicht mehr ausgetragen wird, habe ich erst gestern von Bekannten erfahren, dass der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt auf dem BW-Gelände bis zum 21 .1.14 zur Einsichtnahme ausliegt, um interessierten Feldafinger Bürgern Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben. Ich habe mir den Bebauungsplan deshalb heute angesehen. Feldafing hat seinen Ruf als "Perle am See" sicher nicht nur dem 10-Sterne-Juwel Lenné-Park zu verdanken, sondern auch dem Umstand, dass sich die anschließende Ortsbebauung locker und abwechslungsreich in die Landschaft einfügt, durchsetzt von alten Gebäuden mit interessanter architektonischer Persönlichkeit. Keine aus dem Gesamtbild herausfallenden Riesenbauten stören die Harmonie, die Gebäudehöhen liegen unterhalb des Wipfelbereichs der zahlreichen Bäume. Die Feldafinger können zu Recht stolz sein auf ihre "Perle am See". Gut verständlich auch, dass ein Krankenhaus-Unternehmen großes Interesse daran	

	hat, in einem solchen Ambiente eine Klinik zu errichten, insbesondere eine Reha-Klinik. Wogegen aus meiner Sicht auch nichts einzuwenden ist, solange angesichts des für Feldafing riesigen Baukörpers in der Bauhöhe das ortsprägende Maß eingehalten wird. Wie dem ausliegenden Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist das leider nicht der Fall. Mit 19,50 m Gebäudehöhe reicht sie über den Wipfelbereich der Bäume hinaus. Es ragt also ein monumentaler Block aus dem Landschafts- und Bebauungsbild Feldafings weithin sichtbar und massiv hinaus, irgendwie wie eine "Faust aufs Auge". Da hilft auch eine gemäß Infobrief 89 durchaus ansprechende Fassadengestaltung nichts, denn die sieht man aus der Entfernung ja nicht. Man sieht nur einen riesigen, breitflächigen Riegel. Dass es auch ortsverträglich geht, zeigt das benachbarte Areal des Siemens-Bildungszentrums. Sehr geehrte Damen und Herren, bei diesem Projekt steht Feldafing vor einer Art Richtungsentscheidung. Entweder bleibt Feldafing die in ihrem Erscheinungsbild unversehrte "Perle am See", oder wir tun den ersten Schritt in Richtung eines 08/15-0rtes mit intensiver Flächennutzung, realisiert auch über eine bisher ortsunübliche Bauhöhe.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 5.	
2.	Deshalb habe ich im Sinne einer Stellungnahme folgende Bitte an Sie: Ortsverträgliche Höhe des Klinikbaus. Die Grundfläche gibt es, für diesen Geländeabschnitt insgesamt gesehen, her, ein Gebäude mit fünf anstelle von vier Flügeln zu bauen, dann aber ein Geschoß weniger. Speziell in einer Reha-Klinik dürften mit Sicherheit auch fünf anstelle von vier Flügeln wirtschaftlich zu betreiben sein. Ein Phantom-Gerüst für den geplanten Klinikbau, um auch für uns mindestens 95% der Feldafinger, die einen gezeichneten Bauplan nicht so in ihre Vorstellung übersetzen können, wie die tatsächlichen Dimensionen nachher wirken, eine realistische Anschauung zu ermöglichen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 5.	
3.	Realisierung des Bauvorhabens im Bereich der Wohnungsbauten ausschließlich über eine Zufahrt von der Tutzingerstraße und grundsätzlich nicht (und nicht nur: "nach Möglichkeit nicht") über ortsinterne Straße.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	
4.	Sehr verehrte Damen und Herren des Gemeinderats, bitte setzen Sie sich dafür ein, dass die Bebauung des BW-Geländes nicht zum Einstieg in den Anfang vom Ende der "Perle am See" wird. Wenn Sie sie jetzt - bildlich gesprochen - fallen lassen, wird sie unwiederbringlich und für alle Zeiten verloren gehen.	
Zu 4.	Der Anregung wird nur zum Teil entsprochen. Die Planungen werden angepasst. Das Verfahren wird mit dem geänderten Planinhalt fortgeführt.	

23. Ingeburg und Sigurd Lingott, Schreiben vom 24. Januar 2014

1.	Wir möchten betonen, dass wir für den Bau der Artemed-Klinik in Feldafing sind. Dennoch legen wir hiermit gegen den o.g. Bebauungsplan / Flächennutzungsplan Einspruch ein.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Begründung: Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob es sich bei dem Neubau um eine Reha-Klinik (wie bisher) oder um eine Akut-Klinik handeln wird. Gibt es für die spätere Verwendung vertragliche Vereinbarungen und wie lauten diese?	

Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
3.	Pläne bestehen seitens der Gemeinde/Eigentümer für die Verwendung des bisherigen Klinikgebäudes/-geländes?	
Zu 3.	Für das Areal des dann ehemaligen Benedictus Krankenhauses und sein näheres Umfeld werden zur Zeit durch die SBS-Planungsgruppe erste Untersuchungen für eine städtebauliche Neugestaltung durchgeführt. Ergebnisse liegen hierzu noch nicht vor.	
4.	äudehöhen zur Klinik und Wohngebäude scheinen im Vergleich zur Nachbarbebauung zu hoch bemessen. Können die auch von vielen Mitbürgern hierzu geäußerten Bedenken nicht durch ein maßstäbliches Modell (einschI. Nachbarbebauung) oder durch ein Phantomgerüst ausgeräumt werden?	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 b). Zur Höhe der Wohngebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Zur Höhe der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Zum Phantomgerüst**:** Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 b).	
5.	Aus den vorliegenden Unterlagen ist keine Verkehrsleitplanung für die Bauphase und die Zeit des späteren Betriebs der Klinik ersichtlich. Das trifft auch für die Gestaltung/ Bebauung des restlichen Bundeswehrgeländes zu.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 11 und Ziffer 12.	

24. Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 29. Januar 2014

1.	Mit meinem Schreiben vom 17.1.14 hatte ich mich deshalb auf die darin enthaltenen drei Punkte beschränkt, weil ich irrtümlicherweise davon ausgegangen war, dass die Frist für Stellungnahmen am 21.1.14 endet. Deshalb blieb mir keine Zeit mehr, mich mit der gebotenen Sorgfalt mit dem Thema "Mitarbeiterwohnungen" zu befassen. Mittlerweile habe ich das getan. Sehr erleichtert dadurch, dass das fragliche Gelände inzwischen ja für jedermann offen steht. Mein Anliegen bezieht sich auf drei Themenblöcke.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen	
2.	Höhe der Bauten für Mitarbeiter-Wohnungen Bisher war es so, dass östlich von der Siemensstraße Feldafing praktisch am Eichgraben geendet hat. Er war und ist noch die "gefühlte" Grenze. Das BW-Gelände war etwas ganz anderes, versehen mit hohem gesichertem Zaun und bestückt mit containerartigen Funktionsgebäuden. Einen Bezug zur Feldafinger Ortsbebauung hat es praktisch nie gegeben. Man hat ihn auch nicht vermisst. Das wird sich jetzt aber grundlegend ändern. Mit dem Anschluss des BW-Geländes soll das Biotop Eichgraben zu einer landschaftlichen Besonderheit in einem sich nach Süden hin ausweitendem Ortsgebiet werden. Anstatt heute "Grenze" also künftig "integraler Bestandteil". Das gelingt aber nur, wenn sich einem dann nicht sechs massige Baukörper für 75 Wohnungen und einer Höhe von 12,5 m "entgegenwuchten". Soll der Übergang von der auf der linken Seite des Eichgrabens bereits bestehenden Ortsbebauung nicht	

	hammerartig schroff und kantig ausfallen, ist mehr als E+2 keinesfalls verträglich. Sogar die gegenwärtigen Funktionsbauten der BW bieten einen weicheren Übergang hinsichtlich der Gebäudehöhen. Es beginnt mit E+1, geht dann in E+2 über und erreicht erst weit südlich des zur Debatte stehenden Gebiets eine Höhe von E+3. Unabhängig von ihrer ausgesprochenen Hässlichkeit kann man sich anhand dieser Bebauung einen ganz konkreten Eindruck dazu verschaffen, wie überproportional stark die optische Wuchtigkeit von Flachdach-Gebäuden mit jedem zusätzlichen Stockwerk zunimmt.	
Zu 2..	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
3.	Würde es sich bei diesem Gebiet tatsächlich um eine Ausweitung des Feldafinger Wohngebiets über den Eichgraben hinaus handeln, käme kein Mensch auf die Idee, die von manchem Bauherrn als arge Beeinträchtigung empfundenen, aber für eine harmonische Ortsentwicklung sehr zuträglichen Vorgaben hinsichtlich Baumasse und Bauhöhen so radikal aufzuweiten wie jetzt geplant. In der Realität handelt es sich also nicht um ein Feldafinger Wohngebiet, sondern um eine Fläche, auf der es der Klinik ermöglicht wird, Bauten für Mitarbeiter-Wohnungen zu errichten. Das ändert aber nichts an dem Gebot, zumindest einigermaßen ortsverträgliche Höhen einzuhalten.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
4.	Ein zweiter Gesichtspunkt kommt hinzu. Feldafing ist in der glücklichen Lage, mit dem "Villino" bauliche Lebensspuren von Thomas Mann zu besitzen, Lebensspuren, in denen er ja auch Weltliteratur geschrieben hat. Umständebedingt war dieses "Villino" in den vergangenen Jahrzehnten in einem Dornröschenschlaf versunken. Das ändert sich aber jetzt. Jetzt bietet sich die Möglichkeit, dem "Villino" ein angemessenes räumliches Ambiente zu geben. Thomas Mann ist ja nicht nur ein großer Schriftsteller, sondern auch eine der Persönlichkeiten, die maßgeblich dazu beigetragen haben, in der Welt auch ein Deutschlandbild zu erhalten, das eben nicht Nazi-Deutschland war. Kann es da richtig sein, das "Villino" mit einem Abstand von weniger als 20 m zu einem 12,5 m hohen, in Länge und Breite wuchtigen Gebäude optisch zu einem "putzigen Überbleibsel" werden zu lassen? Allein schon aufgrund der Klinik werden es künftig viele Menschen besuchen, was bisher ja ausgeschlossen war.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 8.	
5.	Wir haben nicht nur eine "Perle am See", wir haben noch zwei weitere in unserem Ort. Einmal den wiederhergestellten Bahnhof und, in einem mehr kulturhistorischen Sinn, das charmante "Villino". Jede Kommune in Deutschland, ob Ortschaft Klein- oder Großstadt, würde sich glücklich schätzen, es zu besitzen. Deshalb **meine erste Bitte**: Maximal E+2 für die Gebäude für Mitarbeiter-Wohnungen, möglichst wenig solcher Gebäude und eine Anordnung im Gelände, die eine räumliche Eigenständigkeit des "Villino" ermöglicht.	
Zu 5.	Zur Höhe der Gebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Zur Anzahl der Gebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10: Zur Freistellung des Villino: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
6.	Zahl der Gebäude für Mitarbeiter-Wohnungen Entscheidende Größe dafür, wie viele Wohngebäude mit welcher Bauhöhe im "Wohngebiet'' errichtet werden müssen, ist die Zahl der in der Klinik neu und zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze. In der derzeitigen Planung sind 150 angegeben. Aus meinem Telefonat am 27.1 . mit Dr. Machnik von artemend, das Frau Spreen initi-	

	iert hat, ergibt sich Folgendes: Die derzeitige Klinik hat eine Kapazität von 145 Betten und beschäftigt 200 Mitarbeiter. Das ergibt einen Personalfaktor von 1,4 Mitarbeitern pro Bett. Aus der Klinik in Tutzing sollen 30 Betten mit 40 Mitarbeitern nach Feldafing umziehen, d.h. 1,33 Mitarbeiter pro Bett. Die neue Klinik soll eine Gesamtkapazität von 210 Betten haben, wobei 175 aus Verlagerung stammen. Es kommen also 35 Betten hinzu. Für die neue Klinik in ihrer Gesamtheit bedeutet das: 210 Betten und 390 Mitarbeiter (200 aus Feldafing alt, 40 aus Tutzing und 150 zusätzliche Arbeitsplätze), d.h. 1,86 Mitarbeiter pro Bett. Es ist kaum vorstellbar, dass in Zeiten eines landesweiten Klinikersterbens ein Haus wirtschaftlich geführt werden kann, das mit 33% mehr Mitarbeiter-Einsatz pro Bett zu arbeiten gedenkt als bisher. Nachdem die von Feldafing und Tutzing übernommenen und in der neuen Klinik weitergeführten Aktivitäten wohl kaum mehr Personaleinsatz als derzeit erlauben dürften, würde das für die 35 zusätzlichen Betten einen Mitarbeiter-Einsatz von knapp 4,3 pro Bett bedeuten. Kann es so hoch bezahlte medizinische Dienstleistungen in einer Nachsorge- und Reha-Klinik überhaupt geben? Lässt man außer acht, dass mit einem optimierten Klinikneubau ja auch Produktivitätsverbesserungen angestrebt werden und setzt nur die gegenwärtige Relation von 1,4 Mitarbeitern pro Bett an, dann macht das bei 210 Betten insgesamt 294 Mitarbeiter aus. Berücksichtigt man, dass davon 240 übertragene Arbeitsplätze sind, dann verbleiben 54 zusätzliche Arbeitsplätze.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
7.	Die Differenz zu 150 rührt möglicherweise zum Teil daher, dass auch ein Mitarbeiteraufbau in Tutzing einbezogen ist, um z. B. die nach Feldafing abgegebenen Betten und Mitarbeiter wieder aufzubauen. Bedeutsamer aber scheint mir die Überlegung zu sein, dass artemed als Arbeitgeber attraktiver werden möchte, wenn es darum geht, durch Fluktuation in Tutzing und Feldafing freigewordene Stellen wieder zu besetzen. In Anbetracht des großen Mangels an 1/2 -Zimmer- Wohnungen in der gesamten Region ein nicht nur verständliches, sondern auch begrüßenswertes Vorhaben. Aber bitte nicht in diesem sensiblen Feldafinger Siedlungsbereich, um den es hier geht. Der vergleichsweise billige Baugrund darf nicht dazu führen, hier die Anfänge einer "Trabantenstadt im Grünen" entstehen zu lassen. Das will mit Sicherheit niemand in Feldafing. Dem Informationsblatt der Gemeinde "Der Bürgermeister informiert" vom Oktober/November 2013 ist zu entnehmen: "Wohnungen sollen nur in dem dafür notwendigen Maße entstehen, was sich aus dem sogenannten Harmonisierungsschlüssel ergibt, wonach Gemeinden verpflichtet sind, pro zwei Arbeitsplätze eine Wohnung zu planen." Gemeint sind zusätzliche Arbeitsplätze. (Die in diesem Informationsblatt genannten 130 zusätzlichen Arbeitsplätze und 65 Wohneinheiten beruhen vermutlich auf einem Übertragungsfehler aus der aktuellen Planung.) Wenn sich Feldafing daran hält, dann reichen rein rechnerisch vier der derzeit geplanten Bauten in einer auf E+1 +2 Dachwohnungen reduzierten Höhe gut aus. Das wären je Haus 8 anstelle der bisher im Durchschnitt geplanten12,5 Wohnungen.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	Deshalb **meine zweite Bitte:** Als zusätzliche Arbeitsplätze nur eine Zahl akzeptieren, die jeder sorgfältigen Plausibilitätsprüfung standhält. Dadurch lassen sich Im " Wohngebiet" die Probleme: Höhe der Gebäude, Dichte der Bebauung und angemessene räumliche Eigenständigkeit des "Villino" allesamt ortsverträglich lösen.	

Zu 8.	Zur Zahl der Arbeitsplätze: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a) Zur Höhe der Gebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b) Zur Dichte der Bebauung: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b). Zur Eigenständigkeit des Villino: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
9.	Die Verkehrsführung für KFZ ist ebenfalls ein die Bürgerinteressen berührender Punkt. Nach Auskunft von Dr. Machnik vom 27.1. beabsichtigt artemed, in der Bauphase sowohl Klinik, Tiefgarage wie auch Wohnungsbauten über eine zurückzubauende Baustraße anzufahren. In der Betriebsphase sind für die Klinik 1 Zufahrt für den Lieferverkehr und völlig getrennt davon 1 Zufahrt für den Personenverkehr festgeschrieben. Eine Straßenverbindung mit der bestehenden BW- und künftig weitergeführten Siemensstraße wird es nicht geben. Hinsichtlich der Wohngebäude würde sich artemed folgender Regelung wohl anschließen können: Unverzüglich nach Fertigstellung der Verbindung der weitergeführten Siemensstraße mit der derzeitigen BW-Straße wird für die Siemensstraße zwischen Eichgraben und der Einfahrt zur Tiefgarage bzw. dem ersten Wohnungsgebäude ein Verkehrsverbot für Kraftfahrzeuge erlassen, versehen mit einem Hinweisschild, dass die Zufahrt zum Siemens Bildungszentrum frei ist. Eine vergleichbare Regelung gibt es in Feldafing bereits. Die Rat-Jung-Straße ist von der Einmündung in die Höhenbergstraße bis hin zur ersten Gebäudeeinfahrt nur für Fußgänger zugelassen. Deshalb **meine dritte Bitte:** Festschreibung einer solchen Verkehrsführung für KFZ	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 1c, Ziffer 11 und Ziffer 12.	
10.	Es ist mir wichtig, darauf hinzuweisen, dass mein Schreiben als Beitrag zum Gespräch "Bürger mit Bürger" gedacht ist. Ich bin nicht Mitglied einer einschlägigen Bürgerorganisation, weder einer bestehenden noch einer in Gründung befindlichen. Schließen möchte ich gerne damit, dass ich den letzten Absatz aus meinem Brief vom 17.1.14 hier nochmal wiedergebe: Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, bitte setzen Sie sich dafür ein, dass die Bebauung des BW-Geländes nicht den Einstieg zum Anfang vom Ende der "Perle am See" wird. Wenn Sie sie jetzt - bildlich gesprochen - fallen lassen, wird sie unwiederbringlich und für alle Zeiten verloren gehen.	
Zu 10.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen werden inhaltlich angepasst und das Bauleitplanverfahren entsprechend fortgeführt.	

25. Angelika und Gert Schroeder-Finkh, vertr. durch Anwaltskanzlei Bortloff, Schreiben vom 04. Februar 2014

1	In der vorgenannten Bauleitplansache zeigen wir unter Überreichung unserer Vollmacht an, dass wir die Eheleute Angelika Und Gert Schroeder-Finckh, An der Alten Mühle 3 in 40469 Düsseldorf, beraten und vertreten. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Siemensstraße 6 (Gemarkung Feldafing Nr. 234/42). Unsere Mandanten begrüßen die vorgesehene Konversion der ehemaligen Fernmeldeschule der Bundeswehr in ein Sondergebiet für eine Klinik. Sie erheben aber Einwendungen gegen die geplante Erschließung. Nach den geplanten Festsetzungen soll	

	der Bebauungsplanbereich südlich durch eine von der Tutzinger Straße in Ost/West/Richtung abzweigende Straße erschlossen werden, die westlich In die Siemensstraße einmündet. Der Klinikbereich soll durch eine ebenfalls von der Tutzinger Straße abzweigende in Süd/Nord/Richtung und dann in Ost/West/Richtung verlaufene Straße erschlossen werden.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Im Auftrag und im Namen unserer Mandanten machen wir die Anregung, 1. den Bebauungsplanbereich um die Siemensstraße erweitern, 2. die Siemensstraße südlich des Eichelgrabens abzubinden. Begründung: Die Siemensstraße erschließt ein größeres Wohnbaugebiet. Die Siemensstraße sollte deshalb zugunsten der Wohnanlieger keinen weiteren Ziel- und Quellverkehr aus dem Bebauungsplanbereich aufnehmen. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr, der in dem WA-Gebiet entstehen wird, das im westlichen Plangebiet vorgesehen ist, um Wohnraum für die Krankenhausangestellten zu schaffen. Durch die Abbindung der Siemensstraße südlich des Eichelgrabens wurde auch vermieden, dass ein Schleichverkehr entstehen könnte, wenn die Siemensstraße mit der südlich des Plangebietes vorgesehenen Erschließungsstraße verbunden würde, weil dann das Wohngebiet, in dem das Grundstück unserer Mandanten liegt, neben der Thurn-und-Taxis-Straße und neben der Trendelstraße eine weitere durchgehende Anbindung zur Tutzinger Straße erhielte, wäre mit Schleichverkehr zu rechnen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 1c, Ziffer 11 und Ziffer 16.	

26. Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 05. Februar 2014

1.	Um mich zum Themenkomplex "Personalwohnungen" aus erster Hand darüber zu informieren, was Sache ist, habe ich mich am 4.2. mit Dr. Machnik von artemed zu einem längeren Gespräch getroffen. Gleich zu Anfang hat sich dabei herausgestellt, dass sich bei den telefonisch erfragten Zahlen für Betten und Mitarbeiter in der gegenwärtigen Klinik in Feldafing ein Missverständnis eingeschlichen hat. Die auf meine Frage nach der Maximalkapazität der Klinik genannte Zahl von 145 gibt die maximale Behandlungskapazität wieder, die die Summe der mit den einzelnen Kostenträgern abgeschlossenen Behandlungsverträge darstellt. Bei dem Hinweis von Dr. Machnik, dass diese Maximalkapazität mit höchstens bis zu 120 Patienten ausgeschöpft wird, hatte ich offenbar nicht mitbekommen, dass der Grund dafür der ist, dass die Klinik nur 120 Betten hat und 200 Mitarbeiter.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Die Frage nach den in der Planung genannten 150 zusätzlichen Mitarbeitern beantwortete Dr. Machnik mit einer einfachen Überlegung: wenn für 120 Betten 200 Mitarbeiter nötig sind, dann sind es für 210 Betten 350, also 150 mehr. Geht man von der - nach meiner persönlichen Ansicht richtigen - Auffassung aus, dass für Mitarbeiter, deren Arbeitsplatz von Tutzing nach Feldafing verlegt wird, in Feldafing keine Wohnungsversorgung gemäß "Harmonisierungsgebot" erforderlich ist, dann kann man der Ermittlung der Zahl der in Feldafing zu bauenden Personalwohnungen nicht diese 150 in Feldafing zwar zusätzlichen, aber insgesamt nicht neuen Arbeitsplätze zugrunde legen. Errechnet man deren Zahl nach der von Dr. Machnik angewandten Methode, so ergibt sich folgendes: wenn 120 + 30 Betten 200 +40 Mitarbeiter erfordern, dann bedeutet das für 210 Betten 336 Mitarbeiter, also 96 neue Arbeitsplätze. Mit dieser Vorgehensweise wird gleichzeitig der in den "Informationen zum Benediktus Krankenhaus Feldafing" gemachten Aussage Rechnung getragen, nämlich". die	

	Bereiche Verwaltung, Hauswirtschaft und Küche werden unterproportional erweitert." Der Realitätsgehalt dieser Zahl 96 ist deshalb vermutlich höher als der einer Zahl 11 0, die sich ergibt, wenn man von den von Dr. Machnik errechneten 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen in Feldafing die 40 aus Tutzing übertragenen abzieht.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a).	
3.	Gemäß Auskunft von Dr. Machnik plant artemed, im Zusammenhang mit dem Bau der Klinik erst nur 1 Wohnungsgebäude zu errichten. Die andern 5 sollen dann ab 2028 folgen. Eine nicht nur überschlägige, sondern in allen Einzelheiten filigran durchgeführte Ermittlung der neuen Arbeitsplätze kann man sich deshalb unter diesen Umständen sparen. Beide überschlägig ermittelten Zahlen, sowohl 96 wie auch 110, für neue Arbeitsplätze machen aber deutlich, dass die gemäß Harmonisierungsgebot zu schaffenden Wohneinheiten zwar keine Reduzierung der 6 mit jeweils 18,5 m Länge und 12.5 m Breite geplanten Wohnungsgebäude erlauben, sehr wohl aber eine Begrenzung der Höhe auf E+2 anstelle der derzeit vorgesehenen Höhe von E+3.	
Zu 3.	Der Einwendung wird entsprochen. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b).	
4.	Bezogen auf meine Darlegungen im Schreiben vom 29.1. bedeuten diese Veränderungen in den Voraussetzungen natürlich, dass die unter Zahl der Gebäude für Mitarbeiter-Wohnungen gemachten Ausführungen gegenstandslos geworden sind. Meine **Bitte zum** Themenkomplex **Mitarbeiter-Wohnungen** lässt sich deshalb so zusammenfassen: Auch um mögliche Bezugnahmen späterer Bauwerber von vornherein auszuschließen und damit einer sukzessiven Entstehung einer Trabantenstadt ebenfalls von vorneherein vorzubeugen, für die 6 geplanten Gebäude für Mitarbeiter-Wohnungen nicht mehr als E+2 zulassen unter Beibehaltung der derzeitigen Länge- und Breitenplanung. Und eine räumliche Anordnung der insgesamt 6 Gebäude, beginnend beim ersten, vorsehen, die eine angemessene räumliche Eigenständigkeit des "Villino" ermöglicht. Dr. Machnik hat freundlicherweise durchblicken lassen, dass sich artemed ein Entgegenkommen bei diesen beiden Aspekten durchaus vorstellen könnte unter der Voraussetzung, dass es sich nicht nur um die Anliegen eines einzelnen Bürgers, wie z.B. von mir, handelt.	
Zu 4.	Zur Höhe der Gebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Zum Villino: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
5.	Meine sehr geehrten Damen und Herren des Gemeinderates, ich verspreche Ihnen, von nun an Ihre Zeit nicht mehr mit weiteren Briefen in Anspruch zu nehmen. Dieses Schreiben war infolge der Veränderungen in den Voraussetzungen leider unumgänglich. Ich hoffe, Sie nehmen es mir ab, dass mir als mittlerweile langjährigem Feldafinger Bürger (seit 1984) die Entwicklung unseres Ortes sehr am Herzen liegt und ich deshalb um Ihre Unterstützung bitte. Als Bewohner des Hauses Eichgrabenstr. 11 bin ich weder optisch noch verkehrsmäßig von dem Klinikprojekt direkt betroffen, irgendein Eigeninteresse scheidet deshalb völlig aus.	
Zu 5.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6.	P.S.: Wenn man sich einmal ganz konkret vor Augen führen möchte, welche optische Wuchtigkeit der derzeit geplante Klinikbau tatsächlich aufweist, dann kann man das sehr gut am Anfang der Gautinger Straße in Starnberg tun. Dort steht ein Gebäude mit ebenfalls E+4, das oberste Geschoß ebenfalls zurückgesetzt. Wenn man sich dann vergegenwärtigt, dass der Klinikbau mit 112 m deutlich länger und mit 20 m deutlich breiter ist, dann weiß man, worum es bei der anstehenden Entscheidung geht.	

Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	

27. Dr. Hans-Dieter Wiedig, Schreiben vom 06. Februar 2014

1.	um Ihnen mit meiner (infolge Irrtums hinsichtlich des Fristablaufs und nun auch noch wegen Veränderungen in den Ausgangsdaten) dreistufigen Stellungnahme zum Klinikprojekt keine "Zettelwirtschaft" zuzumuten, möchte ich sie mit diesem Schreiben zu einer einzigen, auch formgerechten, in den Anlagen im Einzelnen dargelegten Stellungnahme zusammenfassen:	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Reduzierung des Klinikgebäudes um 1 Vollgeschloss, verbunden mit dem Einverständnis, die bestehende Planung um 1 Flügel auszuweiten	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 5.	
3.	Phantomgerüst für den Klinikbau.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1b).	
4.	Reduzierung der Bauten für Mitarbeiter-Wohnungen um 1 Vollgeschoß auf E+2 unter Beibehaltung der derzeit geplanten Länge von 18,5 m und Breite von 12.5 m. Anordnung der Bauten für Mitarbeiter-Wohnungen innerhalb des als 'Wohngebiet" ausgewiesenen Areals in einer Form, die dem "Villino" eine angemessene räumliche Eigenständigkeit ermöglicht.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 8.	
5.	Erlass eines Verkehrsverbots für KFZ auf der Siemens Straße zwischen Eichgraben und der Einfahrt zur Tiefgarage bzw. dem ersten Wohnungsgebäude, versehen mit dem Hinweis, dass die Zufahrt zum Siemens Bildungszentrum frei ist. Beginnend, sobald die verlängerte Siemens Straße mit der jetzigen BW-Straße verbunden ist. (Auch als Lärmschutz für die Klinikpatienten gegen Durchgangsverkehr zwischen dem Südteil Feldafings und Tutzing.)	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu und Ziffer 11.	

28. Prof. Dr. med. Jürgen Drews, Dr. med. Helga Drews, Schreiben v. 10. Februar 2014

1.	Unser Haus befindet sich an der Einmündung der Firnhaberstraße in die Siemensstraße. Angesichts dieser Lage sind wir an den Bauplänen für ein neues Krankenhaus der artemed-Kliniken auf dem ehemaligen Gelände der Bundeswehr zwischen Siemensstraße und Tutzinger Straße besonders interessiert. In diesem Zusammenhang möchten wir uns mit einigen Fragen und Anregungen an Sie wenden, die über die zwischen Pro-Feldafing sowie der artemed-Gruppe und Ihnen bereits diskutierten Punkte hinausgehen.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Am westlichen Rand des zu bebauenden Grundstücks sollen nach dem Bebauungsplan sechs Wohnhäuser errichtet werden, die laut Text in Heft 1 von "Hallo Nachbar" 2014 75 Wohnungen enthalten sollen. Im Brief des BenedictusKrankenhauses an Pro-Feldafing ist darüber hinaus von Tiefgaragen die Rede, die "an der Siemensstraße" errichtet werden sollen. Diese Lage der Tiefgaragen lässt vermuten, dass die Verkehrsverbindung der Bewohner der 6 Häuser mit der Außenwelt über die Siemensstraße erfolgen soll. Dies würde eine erhebliche Mehrbelastung der Siemensstraße nach sich ziehen. Bereits jetzt wird diese Straße durch Angehörige der Firma Siemens und einige Privatanlieger zu bestimmten Zeiten (oft abends) recht lebhaft befahren. Wenn man von der bescheidenen Annahme ausgeht, dass auf jede bewohnte Wohnung mindestens ein Auto kommt und dass jeder Wagen mindestens einmal am Tag die Sie-	

	mensstraße durchfährt und auf demselben Weg zurückkehrt, dann wären das allein für die Bewohner der geplanten sechs Wohnhäuser pro Tag 150 zusätzliche Autofahrten auf der Siemensstraße. Wenn die Bewohner der zu errichtenden Häuser ihre Fahrzeuge häufiger bewegten als einmal am Tag und wenn auch Dienst- und Versorgungsfahrzeuge die Siemensstraße benutzen würden, dann bedeutete dies eine kaum hinnehmbare Belastung dieser Straße und eine Wertminderung der dort schon seit Jahren bestehenden Häuser. Eine solche Verkehrsführung liefe unseres Erachtens auf eine weitere Urbanisierung des Ortes Feldafing hinaus, die den Bezeichnungen "Perle am See" oder "Erholungsort Feldafing" deutlich zuwider liefe.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11.	
3.	Wäre es nicht möglich, den **gesamten** aus dem Klinikum stammenden oder dorthin zurückkehrenden Autoverkehr über die Tutzinger Straße zu leiten? In einem solchen Fall könnte die Siemensstraße nur durch die Angehörigen oder Gäste der Firma Siemens sowie durch Fußgänger und Radfahrer, allenfalls noch durch in Notfällen eingesetzte Fahrzeuge wie Feuerwehr und Rettungswagen befahren werden.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11.	
4.	Bitte lassen Sie mich noch einen zweiten Punkt erwähnen: In dem Schreiben des Benedictus Krankenhauses an Pro-Feldafing (27. 1. 2014) werden die Grundrisse der geplanten 6 Baukörper auf 15,6 x 22,5 Meter begrenzt. In dem dieser Angabe folgenden Satz wird mitgeteilt, dass die Gebäudegrundfläche eines dieser Häuser maximal 235 Quadratmeter betragen darf, was einer Gebäudeabmessung von 12,5 x 18,5 Metern entspräche. Diese Zahlen scheinen einander zu widersprechen. Könnten Sie uns diese vermeintliche Diskrepanz erklären?	
Zu 4.	Die Diskrepanz ergibt sich daraus, dass zwar Baufenster mit den Maßen von 15,5 x 22,5 m ausgewiesen sind, jedoch für das Gebiet eine Gesamtgrundfläche festgesetzt wird, die bei gleicher Aufteilung auf die 6 Baukörper nur 235 m² (z.B. 12,5 x 18,5) zulässt. Die Festsetzung der Baufenster im Zusammenspiel mit der festgesetzten Grundfläche ermöglichen also, dass die einzelnen Gebäude unterschiedlich groß sind und dass die Baukörper innerhalb der jeweiligen Baufenster verschoben werden können. Letztlich stellt das Baufenster die maximale Ausweitung eines Gebäudes dar. Dann müssen aber die anderen Gebäude entsprechend kleiner ausfallen. Dies war im Schreiben vom 27.1.2014 nicht hinreichend deutlich dargestellt worden.	
5.	Wie viele andere Bewohner von Feldafing und Anwohner der Siemensstraße oder unmittelbar benachbarter Straßen begrüßen wir den Bau einer neuen Klinik für Rehabilitation für unseren Ort und den Kreis Starnberg. Deshalb bitten wir Sie, diese obigen Bemerkungen als den ernst gemeinten Versuch zu verstehen, das Projekt der Artemed-Klinik mit den wohlverstandenen Interessen der von diesem Neubau besonders betroffenen Anwohner in Einklang zu bringen.	
Zu 5.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Dimensionierung der Bebauung wurde aufgrund der verschiedenen Einwendungen nochmals reduziert, so dass nun ein noch besser verträgliche Bebauung entstehen wird.	

29. Joachim Rhaden, Schreiben vom 11. Februar 2014

1.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrneh-	

	men.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
2.	Ohne **Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed -Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht " sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennépark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 2.	
4.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16	
5.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr. Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
6.	**6 viergeschossige Wohnhäuser sind überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungs-programm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a.	

7.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet. gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d .h. 14m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes. Es ist eine deutliche Verringerung der GFZ notwendig.	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b.	
8.	25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a.	
9.	Fehlender **Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 **nicht** nachgewiesen.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
10.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegenstehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

30. Dr. Frank Götzelman, Schreiben vom 12. Februar 2014

1.	Zum geplanten Bauvorhaben möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen den Bau der Klinik. Wofür uns jedoch jegliches Verständnis fehlt ist der Bau der Zufahrtstraße für die Baufahrzeuge entlang des Eichgrabens. Dies aus mehreren Gründen:	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Es gäbe verschiedene Möglichkeiten die Zufahrt während der Bauphase zu regeln. Wir	

	plädieren dafür bereits bestehende Straßen zu nutzen, schon allein aus Kostengründen. Die Sicherheitsbedenken der Bundeswehr erachten wir in diesem Fall als zweitrangig, wenn nicht als längst überholt.	
Zu 2.	Zur Zufahrtsmöglichkeit: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12, 16.	
3.	Unverständlich für uns ist auch die Rücksichtnahme auf die Hundestaffel der Bundeswehr. Für alle Anwohner wäre eine Zufahrt über den jetzigen Standpunkt des Hundezwingers viel zufriedenstellender. Rechtlich gesehen handelt es sich bei den Tieren um Sachgegenstände. Jedoch soll auf sie Rücksicht genommen werden und das Wohl der Anwohner wird in den Hintergrund gestellt.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. Ergänzend sei angemerkt, dass die Trassenwahl vorher nicht mit Rücksicht auf die Hunde, sondern vor dem Hintergrund der Topographie und ökologischer Aspekte erfolgte. Dies wurde nun nach weitergehenden Untersuchungen korrigiert.	
4.	Die Gärten vieler Anwohner der Thurn und Taxisstasse, sprich die Terrassen, liegen genau in Richtung Eichgraben. Es ist eine enorme Lärmbelästigung wenn die Baufahrzeuge auf der Baustraße den ganzen Tag zur Baustelle fahren. Auch sei erwähnt, dass die Fahrzeuge extrem 1aut sein werden, da es bergauf geht. Sie können sich sicher vorstellen, wie laut all dies durch den Schall der Schlucht wird. Wenn Kinder im Eichgraben spielen, sind auch sie durch den Schall zu hören. Gegen spielende Kinder ist absolut nichts zu sagen, aber gegen extrem lärmende Baufahrzeuge schon. Auch möchten wir Sie auf die Schmutz- und Staubbelästigung für die Anwohner aufmerksam machen. Diese Baustraße liegt doch in unmittelbarer Nähe unserer Gärten, Terrassen und Häuser.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14 und 16..	
5.	Unserer Meinung nach sollten Sie sich für das Wohl der Feldafinger Bürger einsetzen und dafür Sorge tragen. dass die Bundeswehr von ihren überholten, starren Ansichten abrückt. Zumal sie ja 2017 eh den Standort aufgeben. Auch hegen wir erhebliche Bedenken, ob diese sogenannte „provisorische“ Baustraße nach Fertigstellung der Klinik nicht doch bestehen bleibt.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
6.	Wir wohnen sehr gerne hier in Feldafing und wissen Idylle sehr zu schätzen. Wir würden es begrüßen, wenn Sie alle unsere Einwände zur Kenntnis nehmen und entsprechend reagieren. Stellen Sie sich vor, Sie hätten Baufahrzeuge täglich entlang Ihrer Terrasse!!!!!	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer. 14 und 16.	

31. Tanja Müller, Schreiben vom 13. Februar 2014

1.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca.1, 5m Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse	

	zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 1.	Zur Höhe Klinikbaukörper: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Ergänzend dazu: Das Th.-Mann-Haus als kleines Einfamilienhaus als genannter Bezugsfall kann nicht als Masstab für eine Klinik dienen. Die Nachbarschaft dieser beiden Gebäudetypen ist jedoch vertäglich, da sich das Villino zum nächstgelegenen Gebäudeteil der Klinik in 80 m Entfernung liegt und zudem auch höher angesiedelt ist. Zusätzlich wird es durch den dichten Baumbestand optisch von der Klinik getrennt. Das Siemens Conference Center kann nicht als sinnvolle Referenz angesehen werden, weil es sich hierbei um einen sehr individuellen Baukörper in verhältnismäßig steiler Hanglage handelt, dessen Nutzung nicht mit der einer Spezialklinik vergleichbar ist. Die Klinik dagegen befindet sich auf einem flachen Plateau, das für einen terrassierten Baukörper topographisch eher ungeeignet ist. Ein Terrassengebäude ist zudem für die interne Klinikorganisation unbrauchbar.	
2.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft.** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 betragt 0,6 (d.h. 60mz Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m2 Wohnfläche auf 100qm Grundstücksfläche). Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält nunmehr mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit in keinster Weise gewährleistet. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Ein kompletter Bruch des Ortsbildes wird billigend in Kauf genommen, ich als Anlieger werde mit eines solchen Maßnahme vor die Scherben meines Investments in eine Zukunft in Feldafing gestellt.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
3.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
4.	**6 viergeschossige Wohnhäuser in meiner direkten Nachbarschaft mit primärer Anbindung durch die heutige Siemensstraße sind vollkommen überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01 .09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	**Kein Bedarf für 75 Wohnungen** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Woh-	

	nungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Hauser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed-Geschäftsleitung.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
6.	**25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend** Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplatze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Seitenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
	Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis 4m. Dies stellt mehr als eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starken Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die mich in direkter Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen und hier lege ich ganz klar alle mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ein.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
9.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4. Ergänzend sei angemerkt, dass die Baustellenerschließung tatsächlich nicht sehr aufwändig ist. Der Eingriff in die Natur ist nur temporär und kann ausgeglichen werden.	
10.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1 ,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl.. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	

11.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
12.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
13.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
14.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Mir erschließt sich auch nach mehrmaliger Sichtung der Unterlagen nicht, warum Sie durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), hier de facto zwingend einen Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS schaffen wollen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
15.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
16.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese.	

Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
17.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
18.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 18.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
19.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. Welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegenstehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

32. Stephan und Susanne Böninger, Schreiben vom 13. Februar 2014

1.	als unmittelbare Anwohner haben wir natürlich größtes Interesse, dass dieses Gelände eine passende Bebauung bekommt. Wir leben hier seit 17 Jahren und lieben diese Gegend. Nicht zuletzt wegen der wunderbaren Natur. Eine Klinik dort zu bauen ist ja grundsätzlich keine schlechte Idee. Nachdem wir allerdings alle Informationen gesichtet haben, kamen uns u.a. folgende Bedenken:	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Der Baukörper selbst ist sehr groß und zu hoch. Er fügt sich nicht in die Natur ein. Wie ist das mit dem Naturschutz vereinbar?.	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7, Ziffer 10.. In Ergänzung hierzu ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall durch die Höhe der Anlagen in erster Linie der Landschaftsschutz und nicht etwa der Artenschutz betroffen ist. Die mit den Gebäuden und baulichen Anlagen im Übrigen verbundenen Eingriffe werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Vergleiche hierzu A. Stellungnahme zu Ziff. 13.	
Zu 2.	Der Zeitplan ist unglücklich. Die Bebauung wäre einfacher würde sie nach Schließung der Kaserne erfolgen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	Die Personalwohnungen sind viel zu viele (Ein Großteil des Personals wohnt doch bereits in Feldafing - Familien werden auch keine 1-Zi App beziehen). Werden die Betreiber die leerstehenden App dann als Eigentumswohnungen verkaufen?	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
4.	Starke Verkehrsproblematik während der Bauphase und danach: Es muss sichergestellt sein, dass die schweren LKWs nicht über die T&T Str - Siemensstr. - Trendelstr ect. geführt werden bzw sich selber ihren Weg suchen. Untere Siemensstr. müsste zur Sackgasse gemacht werden sodass der Krankenhausbetrieb inclusive seiner Besucher über die Seeuferstr. Geführt wird.	

Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12..	
5.	Sehr geehrte Damen und Herren, Sie alle leben auf diesem wunderschönen Fleckchen Erde und es sollte auch in Ihrem Interesse sein mit allen Mitteln zu verhindern, dass unser kleines "Paradies" verbaut und "verschandelt" wird.	
Zu 5.	Der Einwand wird zu Kenntnis genommen. Die Planungen werden mit dem angepassten Inhalt fortgeführt.	

33. Julian Bosiljanoff, Schreiben vom 14. Februar 2014

1.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca . 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 8.	
2.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft.** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m' Wohnfläche auf 100m' Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m' Wohnfläche auf 100m' Grundstücksfläche). Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält nunmehr mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit in keinster Weise gewährleistet. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Ein kompletter Bruch des Ortsbildes wird billigend in Kauf genommen, ich als Anlieger werde mit einer solchen Maßnahme vor die Scherben meines Investments in eine Zukunft in Feldafing gestellt.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 .	
3.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (5. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
4.	**6 viergeschossige Wohnhäuser** in meiner direkten Nachbarschaft mit primärer Anbindung durch die heutige Siemensstraße sind vollkommen überdimensioniert Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und In der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht,	

	zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	**Kein Bedarf für 75 Wohnungen** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed·Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed· Geschäftsleitung. 25 neue Wohnungen. statt 75 Wohnungen - sind ausreichend. Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
6.	**Verdreifachung der Wandhöhen Ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr.18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis 4m. Dies stellt mehr als eine Verdreifachung der Wand höhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starken Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
7.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz in direkter Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen und hier lege ich ganz klar alle mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ein.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
8.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4. Ergänzend sei angemerkt, dass die Baustellenerschließung tatsächlich nicht sehr aufwändig ist. Der Eingriff in die Natur ist nur temporär und kann ausgeglichen werden.	
9.	**Verwendung** der niedrigeren Nulllinie Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,SOm ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,SOm ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20rn tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Hö-	

	henlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
10.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
11.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
12.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine „locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 7.	
13.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Mir erschließt sich auch nach mehrmaliger Sichtung der Unterlagen nicht, warum Sie durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), hier de facto zwingend einen Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS schaffen wollen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
14.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
15.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit na-	

	turgeschützer Orchideenwiese.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
16.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt, auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a 8auGB), einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
17.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 17.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Alternativen werden näher untersucht.	
18.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. Welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegen stehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

34. Rolf Beyer, Schreiben vom 14. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	**Das Gebäude und die Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, 7 und 10.	
4.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird	

	ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
5.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
6.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen. d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1.50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
7.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Es ist ungeheuerlich, dass man auf solch eine Idee kommt. Dieses Biotop, das ein seltenes Naturarenal ist. darf nicht angerührt werden! Ein Rückbau der Strasse wird niemals diese Natur wieder darstellen können! Dieses Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde Die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
8.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
9.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruk-	

	tur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
10.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützer Orchideenwiese.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8..	
11.	**6 viergeschossige Wohnhäuser sind überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
12.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60qm Wohnfläche auf 1 DOm2 Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m2 Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
13.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
14.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 14.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
15.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
16.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwä-	

	gen. Dazu ist notwendig: dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt statt gefunden hat die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. Welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegen stehen worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

35. Florian Wendelstadt, Schreiben vom 14. Februar 2014

1.	Ich bin kurz vor dem Zuzug nach Feldafing, derzeit noch in Tutzing wohnend. In den letzten Monaten habe ich mich ein bischen mit der Umgebung beschäftigt und kenne Feldafing nur begrenzt. Ich habe mich entschieden nach Feldafing zu ziehen, da ich die Lage am See, die nahe und gute Verbindung nach München und das familienfreundliche Umfeld, besonders die niedrige Bebauungsdichte, wenige Gewerbegebiete und die Natur, für mich und meine junge und grosse Familie als einen idealen Standort für unsere Zukunft empfunden habe.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Jetzt bin ich von diversen Planungsideen schockiert, die in Feldafing stattfinden sollen und meines Erachtens das Bild von Feldafing negativ beeinflussen. Sicherlich verstehe ich, dass sich eine Gemeinde finanzieren muss, durch Steuereinkünfte verschiedener Art, aber dieser Teil wurde ja bisher noch gar nicht öffentlich diskutiert.	
Zu 2.	Der Einwand ist nicht inhaltlich leider unklar und nicht verständlich. Zu den der Planung vorgeschalteten Untersuchungen vgl. die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3 Ergänzend zum Thema öffentliche Diskussion: Vor und nach dem Erwerb des Planungsgebiets durch die Artemed-Gruppe 2012 wurden dem Gemeinderat in mehreren Sitzungen die Entwurfsplanung für das Krankenhaus präsentiert, erläutert und diskutiert. 2013 wurden für das gesamte Planungsgebiet städtebauliche Struktur- und Gestaltungskonzepte erstellt, die ebenfalls im Gemeinderat intensiv diskutiert und mehrfach überarbeitet wurden. Dabei herrschte von Beginn der Planungen an weitgehend Konsens bezüglich der Lage des Klinikbaukörpers und seiner Abmessungen sowie der Gebäudegestaltung. Diskussionsbedarf herrschte bei der städtebaulichen Konzeption der umgebenden Bereiche, einem kleinen Wohngebiet im Westen und einem – zwischenzeitlich entfallenen –Gewerbegebiet an der Tutzinger Straße. Zusätzlich wurde ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit abgehalten, in dem Gelegenheit zu Fragen, Stellungnahmen, Gegenvorschlägen und Diskussionen gegeben wurde. Die Vertreter der Gemeinde, des Klinikbetreibers und die Planer haben hierin die Planungen ausführlich erörtert und sich zu Fragen geäußert. Um auf Fragen der Gemeinderäte direkter eingehen zu können und die Klinikkonzeption wie das städtebauliche Konzept noch umfassender zu erläutern, wurde im Mai 2014 darüber hinaus im Benedictus Krankenhaus ein Workshop für die Gemeinderäte abgehalten. Insofern hat eine Diskussion, insbesondere in der Öffentlichkeit und in gemeindlichen Gremien, sehr wohl und umfassend stattgefunden.	
3.	**Intransparente Kosten/Nutzenanalyse** Eine ausgewogene Planung zwischen wirtschaftlicher Notwendigkeit zur Nutzung der "freien" Flächen in Feldafing, sowie dem Einfluss auf Natur und Wohnambiente muss gegeben sein. Diese Abwägung ist aus meiner Sicht bis heute nicht erfolgt oder nicht ausreichend an die Bürger erbracht worden, daher ergeben sich von Seiten der Bürger viele Fragen. Es geht dabei nicht um das "ob" einer Klinik, sondern aus meiner Sicht um das "wie", sowie dem Einfluss einer Bebauung wie derzeit geplant, auf andere Bereiche/Flächen in Feldafing und ins Besondere für die Restflächen der Fernmeldeschule.	

Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3 und 4 sowie Ergänzung zu obenstehender Ziffer „zu 2.“	
4.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Abholzung, bauliche Absicherung der Strasse für schwere LKWs, sowie die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Auch wenn die geplante Baustrasse auf dem Gelände, die am Eichelgraben wieder zurückgeführt werden soll, so werden dieser Strasse viele Bäume und Grünflächen für immer zum Opfer fallen. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
5.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
6.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus. Die Planung von zusätzlichen Gewerbegebiet entlang der Tutzinger Strasse ist für mich völlig unverständlich. Die Weiterführung dieser Idee ist wohl derzeit "vom Tisch", allerdings möchte ich nochmal feststellen, dass hierzu seitens Artemed keine Notwendigkeit besteht und die Bebauung an dieser Stelle landschaftlich und optisch eine Vergewaltigung der Natur darstellt. Ich appelliere daher an Sie diese Pläne für immer vom Tisch zu nehmen.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10. Ergänzend sei angemerkt, dass die ursprünglich geplante Gewerbebebauung auf dem Planungsgebiet an der Tutzinger Straße bereits vor der Auslegung im 3.1-Verfahren vom Gemeinderat aufgegeben wurde. Dementsprechend findet sich hierzu auch keine Darstellung mehr im B-Plan oder in der Flächennutzungsplanänderung.	
	Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	

8.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca . 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebensowenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum Seeerheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 8.	Zur Höhe Klinikbaukörper: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Ergänzend dazu: Das Th.-Mann-Haus als kleines Einfamilienhaus als genannter Bezugsfall kann nicht als Masstab für eine Klinik dienen. Die Nachbarschaft dieser beiden Gebäudetypen ist jedoch vertäglich, da sich das Villino zum nächstgelegenen Gebäudeteil der Klinik in 80 m Entfernung liegt und zudem auch höher angesiedelt ist. Zusätzlich wird es durch den dichten Baumbestand optisch von der Klinik getrennt. Das Siemens Conference Center kann nicht als sinnvolle Referenz angesehen werden, weil es sich hierbei um einen sehr individuellen Baukörper in verhältnismäßig steiler Hanglage handelt, dessen Nutzung nicht mit der einer Spezialklinik vergleichbar ist. Die Klinik dagegen befindet sich auf einem flachen Plateau, das für einen terrassierten Baukörper topographisch eher ungeeignet ist. Ein Terrassengebäude ist zudem für die interne Klinikorganisation unbrauchbar.	
9.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals Ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete. Somit würde auch verhindert, dass sich ein Gross-Baustelle in Feldafing über viele viele Jahre hinzieht. Wenn gebaut wird, dann doch bitte im Gesamtkonzept für das ganze Areal und nicht scheibchenweise für die nächsten 10 Jahre.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4. Ergänzend sei angemerkt, dass die Baustellenerschließung tatsächlich nicht sehr aufwändig ist. Der Eingriff in die Natur ist nur temporär und kann ausgeglichen werden.	
10.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschliessung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger 5tr. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshasen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor. Ich weiss aus Tutzing (Unterführung am Ortsende nach Weilheim) wie schwierig, teuer und langwierig eine solche Erschliessung ist. Rein aus dieser vorallem finanziell negativen Erfahrung im Nachbarort kann ich nur dringlich auf ein detaillirtes Verkehrsgutachten appellieren.	

Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
11.	**6 viergeschossige Wohnhäuser sind überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
12.	**25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed-Geschäftsleitung. Außerdem sollte es doch vermieden werden, dass alle paar Jahre einen neue Großbaustelle entsteht. Hier sollte der Mindestbedarf, also Gebäude Nr. 1, zeitnah umgesetzt werden und auf die anderen Gebäude verzichtet werden, da der Bedarf für die Klinik Ja eindeutig nicht existiert.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
13.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m2 Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gern. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d .h. 14m2 Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
14.	**Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gern. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wand höhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starkem Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
15.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein	

	notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
16.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 16.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
17.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen.	
Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
18.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die .,öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt statt gefunden hat - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. Welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegen stehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
19.	Abschließend möchte ich noch sagen, dass man leider den Eindruck gewinnt, dass hier mit einer Intransparenten Kommunikationspolitik peut-a-peut Fakten schafft, die dann später nicht mehr zu ändern sind. Wir Bürger, und ich als neuer Bürger von Feldafing, haben ein Recht auf bessere Kommunikation zu diesen wichtigen Themen und Entscheidungen, die uns alle langfristig betreffen werden.	
Zu 19.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3 und 4 sowie Ergänzung zu obenstehender Ziffer „zu 2.“	

36. Antonius Rensing, Schreiben vom 14. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	

3.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
4.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
5.	**6 viergeschossige Wohnhäuser in meiner direkten Nachbarschaft mit primärer Anbindung durch die heutige Siemensstraße sind vollkommen überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01 .09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
6.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die mich in direkter Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen und hier lege ich ganz klar alle mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ein.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
	Baubeginn nach Abzug der Kaserne Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4. Ergänzend sei angemerkt, dass die Baustellenerschließung tatsächlich nicht sehr aufwändig ist. Der Eingriff in die Natur ist nur temporär und kann ausgeglichen werden.	

37. Thomas Müller, Schreiben vom 15. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart**	

	Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen. die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, 7 und 10.	
4.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
5.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
6.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen. d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1.50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
7.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung**	

	Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde Die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
8.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
9.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01 .2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
10.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützer Orchideenwiese.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8..	
11.	**6 viergeschossige Wohnhäuser sind überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
12.	**Kein Bedarf für 75 Wohnungen** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollen alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Arte-	

	med-Geschäftsleitung.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
13.	**25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend** Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahm neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 .	
14.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60qm Wohnfläche auf 1 DOm2 Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m2 Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
15.	**Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1 9a9, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starkem Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
16.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
17.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 17.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
18.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
19.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwä-	

	gen. Dazu ist notwendig: dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt statt gefunden hat die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. Welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegen stehen worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 19.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

38. Martina Bosiljanoff, Schreiben vom 14. Februar 2014

1.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5111 Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das „Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden – Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
2.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft.** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m' Wohn Fläche auf 100 qm Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gern. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14qm Wohnfläche auf 100qm Grundstücksfläche). Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält nunmehr mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschossfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit in keinster Weise gewährleistet. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Ein kompletter Bruch des Ortsbildes wird billigend in Kauf genommen, ich als Anlieger werde mit einer solchen Maßnahme vor die Scherben meines Investments in eine Zukunft in Feldafing gestellt.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
3.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der 82 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge Ober die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
4.	**6 viergeschossige Wohnhäuser in meiner direkten Nachbarschaft mit primärer Anbindung durch die heutige Siemensstraße sind vollkommen überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine ge-	

	setzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	**Kein Bedarf für 75 Wohnungen** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. I). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed Geschäftsleitung.	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
	25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MAfBet1 (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
7.	**Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet betragt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis 4m. Dies stellt mehr als eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starken Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz in direkter Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen und hier lege ich ganz klar alle mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ein.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
9.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4..	
10.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 6 16,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper	

	um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ii.NN zzgl. 1,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m Ü.NN zzgl. Evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
11.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 7l ist nicht ersichtlich. Um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
12.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
	Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgehung ein Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15. 10.1990. der eine " locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10, Ziffer 7 und Ziffer 2..	
14.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Mir erschießt sich auch nach mehrmaliger Sichtung der Unterlagen nicht, warum Sie durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Area! von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Femmeldeschule (FMS), hier de facto zwingend einen Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS schaffen wollen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
15.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKW, empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
16.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin Zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer legen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturge-	

	schützter Orchideenwiese.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
17.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt, auch nach den Vermeidungs- und Minimisierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB), einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 **nicht** nachgewiesen.	
Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
18.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativ los (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 18.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
19.	**Fehlende Abwägung** Gemäß § l Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung Oberhaupt stattgefunden hat - die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind. insb. welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegen stehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 19.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

39. Karin und Gernot Scheffler, Schreiben vom 16. Februar 2014

1.	Reduzierung der Klinik um 1 Vollgeschoß	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
2.	Phantomgerüst für den Klinikbau	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 b).	
3.	Reduzierung der Bauten für Mitarbeiterwohnungen um 1 Vollgeschoß auf E+2 unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstands zum "Villino" .	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 8..	
4.	Nichts gegen eine neue Klinik aber nur mit einer maximalen Bauhöhe von 16 m. Kein Koloss im Vergleich zur bestehenden Bebauung Feldafings.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	

40. Michaela Göler mit Familie, Schreiben vom 17. Februar 2014

	als Bürger Feldafings haben wir natürlich größtes Interesse, dass dieses Gelände eine passende Bebauung bekommt. Wir leben hier seit vielen Jahren und lieben diese Gegend. Nicht zuletzt wegen der wunderbaren Natur. Lassen Sie uns folgende Bedenken äußern:	
1.	Baukörper fügt sich nicht in die Umgebung ein. Er ist zu massiv.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
2.	ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	Berücksichtigung des Naturschutzes?	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
4.	Zuviel Gebäude fürs Personal!	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	

5.	Kein Bedarf für 75 Wohnungen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
6.	Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10..	
7.	Verkehrsproblematik während der Bauphase und auch danach.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	

41. Dr. Klaus Weber, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	als ehemaliges Mitglied des Bürgerteams möchte ich auf das Ergebnisprotokoll des Bürgerteams vom 14.6.2007 verweisen, das zusammen mit der Lars-Consult erarbeitet wurde. Das Ergebnisprotokoll enthält eine Zusammenfassung der Wünsche und Vorstellungen des Bürgerteams zur Konversion der Fernmeldeschule. Am 25.9.2007 wurden die Ergebnisse der Überlegungen des Bürgerteams dem Gemeinderat präsentiert. Ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, sei kurz das Wesentliche unserer damaligen Vorstellungen wiederholt. Die Aufteilung des Gesamtareals der Fernmeldeschule stellte man sich wie folgt vor: für Gebäude (ca. 2,5 ha), Erschließung (ca. 6 ha) und Sportanlagen (ca. 1,5 ha) ca. 10 ha, für Freiflächen ca. 10 ha, für Wald ca. 13 ha, für Gehölzflächen ca. 2 ha und für potenzielle 13-d Flächen ca. 1 ha = 36 ha. Von der Gesamtfläche des Fernmeldeschulenareals von 36 Hektar können demnach grob 20 ha brutto und 16 ha netto genutzt werden. Das Bürgerteam hatte mit der Lars-Consult eine Prioritätenliste der zukünftigen Nutzung erstellt (siehe Seite 35 des Schlussberichts der Lars-Consult und Seite 6 des Ergebnisprotokolls). Vorrangig waren Lehre und Forschung inklusive zugehöriges Gewerbe (also kein allgemeines Gewerbe!), dazu Wohnen, Kultur und Bildung . Es war dem Bürgerteam wichtig, dass die Planung für das Areal der Fernmeldeschule im Rahmen einer Gesamtplanung für die Gemeinde Feldafing gesehen wird.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Nun haben Sie einen Teil des zur Verfügung stehenden Areals aus dem Gesamtareal ausgegliedert, um den Artemed-Kliniken einen Neubau anstelle ihres bestehenden Altbaus zu ermöglichen. Dagegen ist nichts einzuwenden, solange bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. In diesem Zusammenhang halte ich es für erforderlich, die vom Bürgerteam in Zusammenarbeit mit der Lars-Consult erarbeiteten Vorstellungen, wie sie oben kurz skizziert wurden, zu berücksichtigen. Ansonsten hätte das Bürgerteam seine Arbeit umsonst gemacht, und die Gemeinde Feldafing hätte die Beratungskosten für die Lars-Consult umsonst bezahlt.	
Zu 2.	Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt wurden berücksichtigt und in der weiteren Planung mit betrachtet. In früheren Planungsüberlegungen war entlang der der Tutzinger Straße eine Gewerbebebauung vorgesehen, diese ist aber nach entsprechendem Gemeinderatsvotum dort nicht mehr geplant. Für das Areal war im Rahmen der Bürgerwerkstatt die Nutzungsmischung „Gesundheit, Soziales + Wohnen innovativ“ ebenfalls als denkbar aufgeführt. Die Planung einer Reha-Klinik mit angegliederten Angestelltenwohnungen füllt dieses Nutzungsschema gut aus.	
3.	Ich bitte Sie daher, die früheren Überlegungen in Ihre gegenwärtigen Entscheidungen einzubeziehen. Soweit Ihre bisherigen Entscheidungen diese Überlegungen nicht einbezogen haben, bitte ich Sie um Korrektur Ihrer Entscheidungen, falls Sie dies für notwendig erachten.	
Zu 3.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	Konkret bitte ich Sie darum, zusammen mit den Verantwortlichen der Artemed-Kliniken die Höhe des geplanten Krankenhauses zu diskutieren und die Höhe gegebenenfalls zu begrenzen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	

5.	Gegen die Höhe der geplanten sechs Wohngebäude möchte ich Einspruch einlegen. Statt der vier vorgesehenen Stockwerke würde ich allenfalls drei Stockwerke für angemessen halten.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a.	
6.	Ich möchte vorschlagen, im geplanten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan einen Vorbehalt für die restliche Bebauung des Areals der Fernmeldeschule vorzusehen. Demnach soll festgelegt werden, dass die auf dem Areal der Artemed-Kliniken zugelassene und verwirklichte Höhe und Geschoßfläche von Gebäuden kein Präzedenzfall für die zukünftige Bebauung darstellen soll.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4. Ergänzend ist dazu festzustellen, dass ein solcher „Vorbehalt“ im hier vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Dem Vorschlag stehen also rechtliche Gründe entgegen.	
7.	Bei der Bebauung des restlichen Areals der Fernmeldeschule sind die Überlegungen und Vorstellungen, die das Bürgerteam zusammen mit der Lars-Consult 2007 entwickelt haben, zu berücksichtigen, sofern keine wichtigen anderweitigen Überlegungen und Vorstellungen dem entgegenstehen.	
Zu 7.	Dies betrifft nicht das aktuelle Bauleitplanverfahren, sondern etwaige zukünftige Verfahren. Daher kann der Einwendung hier nicht entsprochen werden. Es ist aber nach wie vor Ziel, die erarbeiteten Konzepte bei allen Planungen die das Areal betreffen zu berücksichtigen.	
8.	Ich möchte aus naturschützerischen Gründen Bedenken gegen die geplante Bauzufahrtsstraße äußern, sofern diese Straße dem Eichgraben zu nahe käme.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

42. Dr. Sylvia und Peter Trage, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Area l von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine	

	Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	

43. Dieter Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN, Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü,NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1 ,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü,NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
2.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01 .2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str. , Koempelstr. , Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	

44. Sigurd Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
2.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes **Verkehrsgutachten** bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	

45. Helga Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle Ober eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Eine alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
2.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2AbsA,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
3.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 3.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	

46. Lydia Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Kein Bedarf für 75 Wohnungen** Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden. oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed-Geschäftsleitung.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	

47. Anna Günthner, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: • Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen • es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	

2.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle **ausschließlich** (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str, setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen, falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr, durch reines Wohngebiet fahren, Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng Mögliche Schaden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv, Ein entsprechendes **Verkehrsgutachten** bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
3.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4**.**	

48. Prof. Eckart Rüther, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Elchgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen, Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

49. Sterni Maier, Schreiben vom 17. Februar 2014

1.	Der Flächennutzungsplan vom 15.10.1990 sieht eine locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche vor. Der massive Baukörper der Artemedklinik (insgesamt 22 m Höhe) und die geplante Bebauung von 6 Gebäuden vorgesehene Höhe E+ 3 erscheint uns als massive Verdichtung, die sich nicht harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 2.	
2.	Zudem fehlt eine voraussichtliche Gesamtplanung z. B, wie wird das denkmalgeschützte Villino berücksichtigt?	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und 8.	
3.	Eine genaue Verkehrsleitplanung liegt uns ebenfalls zur Zeit nicht vor. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014 Erschließung der Baustelle ausschließlich über die Tutzingerstr. setzt voraus, dass die Unterführung von der B 2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Bei einer Verzögerung der Bauarbeiten, bedeutet dies eine wesentliche Belas-	

	tung von reinen Wohngebieten.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 12 und Ziffer 13.	

50. Uschi Koch-Bagli, Schreiben vom 18. Februar 2014

1.	vielen Dank für die Informationsveranstaltung am 17.2.2014, wenngleich auch die Eingangsausführungen von Frau Roever, Herrn Schließer und Frau Baumann etwas langatmig waren.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Im Moment geht es vorrangig um die beunruhigende "rasante Entwicklung" betreffs des o.g. Geländes. Der "städtebauliche Vertrag" , der im engen Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 steht, ist derzeit wohl noch nicht fertiggestellt und kann daher weder von den Gemeinderäten noch den Bürgern eingesehen werden? Somit ist es momentan nicht möglich sich einen gültigen, verlässlichen Gesamteindruck zu machen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	Derzeit handelt es sich um die vorzeitige Herauslösung von 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha. Das kann jedoch ein Präzedenzfall für die weitere Bebauung des Restgeländes werden. Bedrohliche Bilder von Neuperlach bzw. "Feldafing Süd" machen sich im Kopf breit, wenn man liest, dass die Geschoßflächenzahl ca. 4x so hoch wie die Im angrenzenden reinen Wohngebiet sein soll! Egal wie man diese GFZ rechnet, es verbleibt eine enorme Bebauungsdichte. Die gesamte Infrastruktur unseres kleinen Ortes würde noch mehr belastet werden, wie es derzeit schon der Fall ist. Die festgelegten Werte des Jahres 1989 mögen nicht mehr ganz so einzuhalten sein, aber dass eine Vervierfachung zum Präzedenzfall werden könnte, ist schlicht nicht wünschenswert oder akzeptabel!	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und 10	
4.	Da das Harmonisierungsgebot keine gesetzliche Grundlage ist (u .a. weil es seit dem 1.9.2013 entfallen ist) und kein sofortiger Bedarf seitens der Klinik für 75 Wohnungen besteht, ist es nicht notwendig den Bau von 6 großen, 3-geschoßigen Wohnhäusern in dieser Variante zu genehmigen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5	Trotz der Erklärungen scheint die Errichtung einer Baustraße entlang des Eichgrabens irrational. Wirklich kaum vorstellbar, dass sich hier in einem weiteren Versuch der Zusammenarbeit mit der Bundeswehr keine bessere Lösung finden lässt.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
6.	Es gibt bislang weder ein Verkehrsgutachten noch eine Verkehrsleitplanung, die sich realistisch mit dem Schwerlastverkehr von Baufahrzeugen bzw. dem späteren "Klinik-An-/Abfahrtsverkehr" befasst. Die Koempelstraße, die Eichgrabenstraße, die Lennestraße, die Höhenbergstraße , die Firnhaberstraße, etc. sind bereits jetzt in einem desolaten Schlagloch-Zustand, da sie seit vielen Jahren nicht mehr gepflegt, geschweige denn geteert, wurden. Sie sind allesamt schmal und z.B. die Koempelstraße wird von den Anwohnern permanent zugeparkt, so dass der Durchgangsverkehr bereits jetzt -auch ohne massiven Lastwagenverkehr-- behindert wird! (Die Einmündung der Koempelstraße in die Traubingerstraße ist bekanntermaßen wegen der "schlechten Sicht um die Ecke" sowieso schon sehr gefährlich.)	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 c), Ziffer 11, Ziffer 12.	
7.	Ihnen sind bereits alle weiteren Argumente (Wandhöhen, Verwendung der niedrigeren Nullhöhe, alternativer Baubeginn 2017, Positionierung und Ausmaß des Klinikgebäudes, usw.) gegen den ausgelegten Flächennutzungsplan Nr. 7 und den dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 71 bestens bekannt.	

Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7, Ziffer 9, Ziffer 8, Ziffer 5 und Ziffer 2.	
8.	Ich schließe mich vorerst etlichen dieser bestehenden Zweifel und Gegenargumente an und erhebe daher Einwand gegen die Planung in der jetzigen Form.	
Zu 8.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen wurden angepasst.	
9.	Unter der Bedingung, dass die momentane Definition und das maximale Ausmaß der Klinik in dieser Form rechtsverbindlich sind, kann es gerne eine REHA-artige Klinik werden. Jedoch bitte ich Sie all diese Entwicklungen mit Geduld und Umsicht zu planen. Da es gelungen ist endlich den Beistand eines Konversionsmanagers zu erlangen, sollte dieser eventuell auch noch verwert- und durchsetzbare Vorschläge machen das bereits herausgelöste Viertel den Planungen für die verbleibenden Dreiviertel der Fläche so sinnvoll wie noch möglich anzugleichen.	
Zu 9.	Die Planungen werden mit den Änderungen fortgeführt. Über die Beteiligung eines Konversionsmanagers in nachfolgenden Verfahren wird in den betreffenden Verfahren, nicht jedoch in diesem entschieden.	
10.	Es handelt sich um gravierende Schritte, die unseren Ort in jeder Hinsicht auf Jahrzehnte hinaus verändern und beeinflussen werden. Wir alle sind es den Generationen nach uns schuldig jetzt – mit äußerstem Bedacht - zusammen und zum Wohle aller unser Bestes zu geben.	
Zu 10.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

51. Prof. Dr. Hans-Jürgen Möller, Schreiben vom 18. Februar 2014

1.	Die Herauslösung des für die Klink vorgesehenen Areals aus dem Gesamtgelände der FMS in der jetzigen Planungsphase und damit die fehlende Gesamtplanung für das gesamte Gelände lassen die Konsequenzen für das Erscheinungsbild und die Infrastruktur Feldafings nicht erkennen.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4..	
2.	Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.71 wird mit seiner Tendenz zur baulichen Verdichtung des landschaftlich exquisiten Geländes dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan vom 15.10. 1990 nicht gerecht.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, 7 und 10.	
3.	Angesichts der Exponiertheit des Geländes im Rahmen einer besonders schönen Natur-/Kulturlandschaft und der Notwendigkeit einer sensiblen und ästhetischen Einbindung/Anbindung an den Ort Feldafing ("Perle am See") wäre ein Architekturwettbewerb für das Klinikgebäude wie auch die sonstige Bebauung (z.B. Personalhäuser) dringend notwendig gewesen. Dies wäre auch angesichts des "Schnäppchenpreises" für das gekaufte Gelände dem Käufer ökonomisch zumutbar gewesen. Unabhängig davon sollte dieser auch im Eigeninteresse der Gemeinde sein, um die Besonderheiten der "Perle am See" auch weiterhin garantieren zu können	
Zu 3.	Ein Architektenwettbewerb wird nicht für notwendig erachtet. Die Planungen des Klinikgeländes und seiner Freiflächen haben im Gemeinderat große Akzeptanz erfahren. Der Entwurf insbesondere des Klinikgebäudes wurde vom Gemeinderat als äußerst gelungen angesehen. Gestalterische Verbesserungen wurden und werden im laufenden Verfahren in Absprache mit dem Klinikbetreiber und dessen Planern vorgenommen. So wurde beispielsweise die Kubatur der Gebäude im WA auf Wunsch des Gemeinderates stark abgeändert. Aufgrund der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Wohnbebauung auch nochmals reduziert. Auf diese Weise ist eine qualitätsvolle Planung auch ohne Wettbewerb gewährleistet.	
4.	Dass stattdessen der Entwurf des Trägers der Artemed-Kliniken offenbar schon im Vorfeld des Kaufes als realisierbarer Ansatz von der Gemeinde zugesagt wurde und dabei kritiklos die baulichen Maximalforderungen des Klinik-Trägers anerkannt wurden,	

	ist mehr als verwunderlich. Die Träger der Artemed-Kliniken konnten ein riesiges Gelände in landschaftlich einzigartiger Lage quasi zu Grünlandpreisen bzw. um ein Vielfaches unter dem in der direkten Umgebung üblich Preis kaufen, obwohl bereits ein Flächennutzungsplan - und ein Bauplan mehr oder weniger zugesagt worden waren und somit der Ansatz eines "Grünlandpreises" nicht den realen Gegebenheiten entsprach. Aus dieser fragwürdigen Vorgeschichte darf dem Träger der Kliniken kein weiterer Vorteil entstehen, ganz im Gegenteil dessen Planungen müssen, soweit wie jetzt noch möglich, im Gesamtinteresse von Feldafing durch aktive planerische Mitgestaltung der Gemeinde und der Feldafinger Bürger eingeschränkt werden bzw. den Bedürfnissen von Feldafing und der unmittelbaren Umgebung angepasst werden.	
Zu 4.	Der Einwand ist unberechtigt. Der Klinikbetreiber hat Teile des Bebauungsplangebietes im Rahmen eines Bieterverfahrens von der BIMA erworben. Dadurch wurde der Grundstückswert ermittelt. Aus städtebaulicher Sicht ist es im Übrigen irrelevant, zu welchem Preis ein Investor das Grundstück erwirbt. Feste Zusagen für eine bestimmte Planung wurden seitens der Gemeinde nicht gemacht. Auch haben sich etliche Planungsansätze, wie etwa das ursprüngliche auf Wunsch der Gemeinde angedachte Gewerbegebiet an der Tutzinger Straße, zwischenzeitlich wieder erledigt. Die Gemeinde sieht die geplante Nachnutzung mit einer Klinik und Wohnbebauung auf diesem Teil des Bundeswehrgeländes als sinnvoll an, weil diese etliche Vorteile bietet. Insofern wird auf A) Stellungnahme zu Ziff. 5 und 10 verwiesen.	
5.	Dies ist dringend notwendig, denn der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing und insbesondere mit der umgebenden Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht verträglich. Eine dreidimensionale Simulation des Baukörpers in der Landschaft würde das besonders deutlich machen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und 1 b).	
6.	Die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur während der Bauphase und danach sind nicht in allen notwendigen Details dargestellt z.B. Passierbarkeit der Unterführung auf der Straße von der B2 bei Traubing nach Garatshausen für schwere Baufahrzeuge? - Falls nicht passierbar, welche Verkehrsführung für solche Fahrzeuge? - Ist im weiteren Verlauf ein Ausbau der oberen Siemensstr. vorgesehen? - Wie werden die Verkehrsströme nach Fertigstellung der Klinik sein?) Im Rahmen des Bürger-Informationsabends des Bürgermeisters am 17.2.14 wurden diese Planungsdefizite besonders deutlich.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	
7.	Ist die Erschließung des Geländes von der Tutzingerstraße eindeutig und unwiderruflich festgelegt? Welche Schutzmaßnahmen sind hinsichtlich der geplanten "Baustraße" am Eichgraben für die Naturlandschaft des Eichgrabens und für die benachbarten Bewohner vorgesehen?	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 14 und Ziffer 15.	
8.	Das "allgemeine Wohngebiet" mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf (zunächst soll nur ein Wohnhaus gebaut werden). Der Hinweis im Rahmen der Bürger-Informationsveranstaltung, dass diese sich über einen langen Zeitraum dahinziehende Bebauung von der Bundeswehr bzw. der Bundesvermögensstelle gefordert wurde, sollte durch entsprechende Vertragsunterlagen dokumentiert werden. Selbst wenn es so wäre, scheint der Bedarf für ein Krankenhaus dieser Größe überschätzt und sollte durch Vergleichszahlen mit anderen vergleichbaren Kliniken (z.B. derzeitige Feldafinger Klinik, Rehabilitationsklinik Höhenried, Psychosomatische Klinik Windach) belegt werden.	

Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 5.	
9.	Was geschieht, wenn die Klinik diese Häuser nicht durch Personal belegt werden können? Werden sie dann auf dem freien Markt angeboten oder hat die Gemeinde Feldafing ein vorrangiges Vermietungsrecht? Für den Fall, dass sie verkauft werden dürfen, kann dies auf dem freien Markt geschehen oder hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht? Der diesbzgl. relevante "städtebauliche Vertrag", ursprünglich geheim, soll nach Aussagen des Bürgermeisters im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung nun öffentlich zugänglich gemacht werden, was möglicherweise diese Fragen beantwortet.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
10.	Es bleibt aber die Frage, warum dem Träger der Klinik ein derartig umfangreiches Baurecht für diese Personalhäuser, das mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in diesem Umfang dem Personal zu Gute kommt, zugestanden wird, das allein schon den Kaufpreis für das erworbene Gesamtgrundstück amortisiert. Der Hinweis auf die sog. Harmonisierungsgebot ist nicht akzeptabel, da diese keine zwingende Regel darstellt und für Gemeinden der Größe von Feldafing nicht anwendbar ist. Liegt hier ein Fall von besonderer Nutzen-Maximierung (nach Investoren Art) durch den Bauträger allein oder im Zusammenspiel mit der Gemeinde vor?	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Es ist im darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass eine Gewinnerzielungsabsicht seitens der Klinikbetreiber bzw. Investoren nicht nur zulässig, sondern im Rahmen einer sinnvollen wirtschaftlichen Betätigung unerlässlich ist. Dies steht einer Ausweisung eines Baugebietes nicht entgegen. Eine Bereicherung der Gemeinde ist demgegenüber unzulässig und erfolgt im vorliegenden Fall nicht.	
11.	Die geplante Dichte und Höhe dieser Bebauung mit Personalhäusern steht in völligem Gegensatz zu der benachbarten Wohnbebauung und ist dadurch optisch unverträglich. Die Belange der Anlieger wurden nicht im Bauplan berücksichtigt	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 3.	
12.	Folgenden Anregungen möchte ich geben: Kritische Bewertung des derzeitigen Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich des überdimensionierten Klinikgebäudes als auch bzgl. der Personalwohnhäuser.	
Zu 12.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 und Ziffer 7.	
13.	Überarbeitung des bisherigen Entwurfes für das Klinikgebäude durch das bisherige Architekturbüro im Sinne einer Reduktion des massiven Baukörpers des Klinikgebäudes (s.u.) bzw. eines alternativen baulichen Entwurfes. Ggf. Alternativentwurf, der besser in die Landschaft passt, durch ein anderes Architekturbüro.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 5..	
14.	Reduzierung der Klinikhöhe um mindestens ein Geschoß bei gleichzeitiger Beachtung der derzeitigen Null-Linie (der Heizzentrale) von 616,80m.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
15.	Weglassen der Wohnbebauung bzw. Reduktion dieser Bebauung auf 1-2 Häuser, die in der Höhe und Umfang der Bebauung der Wohn-Bebauung in der Nachbarschaft ähnelt. Falls weiterhin trotz der dargestellten gravierenden Gegenargumente an obigen Bedarf festgehalten werden sollte, Verzicht auf die verdichtete Bebauung an der Siemensstr. und stattdessen dort 2-3- Häuser, die an die benachbarte Wohnbebauung angepasst sind, und die restlichen Wohnungen realisieren in Häusern an der Tutzingerstr., dort wo ursprünglich Gewerbehäuser vorgesehen waren.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Eine Verschiebung der Wohnhäuser oder Teile hiervon in Richtung Tutzinger Str. erscheint dagegen kaum sinnvoll. Zum einen werden die Wohhäuser dort vom übrigen Ort abgeschnitten, während sie im derzeit geplanten Bereich im Nordwesten des Plan-	

	gebietes besser an den Ort angeschlossen werden. Zum anderen würden die Wohnhäuser im Osten des Plangebietes unnötig der Verkehrsschallquelle „Tutzinger Str." ausgesetzt. Dies ist städtebaulich nicht sinnvoll.	
16.	Durch Weglassen der wahrscheinlich unter Personalgesichtspunkten weitgehend unnötigen Wohnbebauung (s.o.) könnte die Höhenreduktion der Klinik durch Ausbreitung in der Fläche kompensiert werden. - Es muss sorgfältig schon in der Planung darauf geachtet werden, Eingriffe in die Natur/Landschaft weitgehend zu vermeiden und frühere Eingriffe in die Natur durch die FMS zu kompensieren.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, frühere (zulässige) Eingriffe der Bundeswehr zu kompensieren. Vielmehr müssen neue Eingriffe vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan enthält auf Grundlage einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Umweltbericht entsprechende Festsetzungen zu den Vermeidungs-, Minimierungs – und Ausgleichsmaßnahmen. Eine weitere Ausbreitung in die Fläche ist aus naturschutzrechtlichen Gründen problematisch, weil dies mit einer stärkeren Versiegelung einherginge. Derzeit führt die Bebauung sogar zu einer, wenn auch geringen, Entsiegelung des Geländes, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten ist.	
17.	Alle baulichen Planungen, insbesondere die der Klinik, sind durch entsprechen Computer-Simulationen des/der Baukörper in der Landschaft und unter Einbeziehungen der benachbarten Wohnbebauung dreidimensional darzustellen, um die Effekte dieser Bebauung zu prüfen. Auch sind Fernsichten (u.a. vom Lenne-Park, vom Ost- Ufer) und Höhensichten (z.B. vom Hubschrauber) einzubeziehen und kritisch zu würdigen.	
Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 b). Die neue wie die Bestandsbebauung wurde in einem Modell M 1/1000 dargestellt. Dieses kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung angesehen werden.	
18.	Ein definitiver Verkehrsinfrastrukturplan für die Bauphase sowie die Zeit nach Fertigstellung der Gebäude ist vorzulegen. In diesem sind die zu erwartenden Verkehrsströme darzustellen, ganz besonders auch im Hinblick auf die obere Siemensstr. und die möglichen zu- und ableitenden Wege in der benachbarten Wohngegend. Auch ist die Frage zu beantworten, ob bei einer etwaig vorgesehen Nutzung der Straßen der benachbarten Wohngegend diese dem höheren Verkehrsaufkommen gewachsen sind. Schließlich ist darzustellen, wie verhindert werden kann, dass durch an sich nicht geplante, aber ggf. zu erwartende Verkehrsströme über "Schleichwege" eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngegend erfolgt.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 1 c).	
19.	Mögliche negative Konsequenzen für den Ort Feldafing insgesamt und insbesondere für die unmittelbare Nachbarschaft unter Berücksichtigung der berechtigen Interessen der Bürger sind im Bauplan darzustellen und gegen die positiven Aspekte der Bebauung abzuwägen.	
Zu 19.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3. Auf die durch Bürger und Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken wird im Rahmen der vorliegenden Abwägung eingegangen, pro und contra durch den Gemeinderat gegeneinander abgewogen. Die Entscheidungsergebnisse daraus finden Eingang in den dann im Anschluss neu auszulegenden Planungsstand.	
20.	Die Bonitität des Klinikträgers ist sorgfältig zu prüfen, um die Risiken von einer Nichtvollendung des Bauvorhabens zu minimieren. Über Jahre nicht bebaute Grundstücke auf diesem landschaftlich sensiblen Gelände sind unbedingt zu vermeiden. Gibt es diesbezügliche Haftungsrisiken der Gemeinde, und wenn ja, in welchem Umfang? Wie wird durch entsprechen Vertragskonditionen ausgeschlossen, dass der Träger der Artemed -Kliniken im Insolvenzfall das billig gekaufte Gelände meistbietend an einen Investor verkauft, der dann wiederum ganz andere Planungen und ggfs. eine noch dich-	

	tere Bebauung realisiert?	
Zu 20.	Die Bonität des Klinikbetreibers steht außer Frage. Der Gemeinde wird bis zum Satzungsbeschluß eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt.	
21.	Es sollte umgehend eine zumindest orientierende Flächennutzungsplanung für das Gesamtgelände vorgelegt werden. Alternativ müsste unwiderruflich erklärt werden, dass die Bebauung des jetzt in der Planung abgelösten Klinikgeländes keinerlei Modellcharakter für die Bebauung der künftig freiwerdenden Flächen des FMS-Areals hat, insbesondere nicht, was Höhe und Dichte der Bebauung betrifft.	
Zu 21.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und Ziffer 2.	

52. Dr. Markus und Bettina Seiler, Schreiben vom 18. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: - dass nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insb. welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegenstehen - worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
3.	**Vervierfachung der Geschossflächen nicht konform zur Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 0302.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4- faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes. Welche Begründung liegt vor (beim Landratsamt?), um eine solch eklatante Änderung der GFZ genehmigen zu können?	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. ergänzend dazu: Die städtebauliche Konzeption des Vorentwurfs wurde von allen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Landratsamt und der Regierung von Oberbayern, positiv bewertet.	
4.	**Verkehr durch unser Wohngebiet** Eine Erschließung der Baustelle **ausschließlich** (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr. ,Firnhaberstr. und Siemensstr.	

	durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt, zu eng und auch nicht ausbaufähig. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und uns als Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes **Verkehrsgutachten** bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor. In der Tat ist es gerade für uns als Anwohner der Siemensstraße von großer Bedeutung, dass auch in Zukunft gesichert ist, dass keinerlei zusätzliche Emissionsbelastungen sowie Gefährdungen (bspw. für spielende Kinder) in diesem gewidmeten Wohngebiet entstehen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 c), Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	
5.	**Luftschallschutz und Umweltschutz** Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik, ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Des Weiteren wäre es wünschenswert, die Auflage bei der Vergabe an mögliche Bauunternehmer zu stellen, dass ausschließlich Baumaschinen zum Einsatz kommen, die mindestens die Abgasnorm EURO 5 erfüllen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14 und Ziffer 15. ergänzend dazu: Eine Auflage wie genannt kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden.	
6.	**Einhaltung der Hygienemaßnahmen** Die Sicherung der nachbarschaftlichen Wohnumgebung durch den Betrieb der Klinik vor möglichen Kontaminationen / Infektionen, die geeignet wären die Gesundheit der Bewohner zu beeinträchtigen, ist durch Einsatz entsprechender Prozesse nach dem Stand der Technik vorzubeugen. Dazu sollte ein unabhängiger Experte bestellt werden, um genau diesen erwähnten Stand der Technik festzustellen und zu definieren.	
Zu 6.	Die Einhaltung der Hygienemaßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies ist im Rahmen der nachgeordneten Verfahren von den zuständigen Behörden zu prüfen. Es bestehen im Übrigen keine Zweifel an der Zuverlässigkeit der Klinikbetreiberin.	
7.	**Beeinflussung des Bodenrichtwerts** Durch die deutliche Veränderung der Widmung des Bebauungsplans um die Siemensstraße, ergibt sich eine andere nachbarschaftliche Situation, welche unter Umständen sich negativ auf den Bodenrichtwert auswirken kann. Wie ist der Kenntnisstand und wer übernimmt Gewähr?	
Zu 7.	Es ist jeder Planung immanent, dass sich dadurch die Bodenrichtwerte auch in den angrenzenden Gebieten ändern können. Ob die Auswirkungen tatsächlich negativ sind, kann derzeit nicht beurteilt werden. Immerhin wird eine Bundeswehrnutzung durch eine hochwertigere Klinik und Wohnnutzung ersetzt. Es besteht zudem nach ständiger Rechtsprechung kein Anspruch eines Eigentümers darauf, dass sich die Umgebungsbebauung nicht ändert. Jeder Eigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass sich in der Nachbarschaft städtebauliche Planungen ergeben. Dies gilt umso mehr für die Lage neben einem aufgegebenen Bundeswehrareal. Insofern liegt das Risiko einer positiven oder negativen Entwicklung des Bodenrichtwertes beim jeweiligen Eigentümer. Die Gemeinde legt aber Wert darauf, dass sich die Planungen aus der vorhandenen Umgebungsbebauung entwickeln bzw. in diese einfügen und dass die Belastungen der betroffenen Eigentümer möglichst gering bleiben..	
8.	Gerne erwarten wir ihre Stellungnahme bezüglich unserer vorgebrachten Themen. Falls Sie dazu Fragen haben oder einen Termin für ein klärendes Gespräch vereinbaren möchten, erreichen Sie uns unter der oben angegeben Rufnummer.	
Zu 8.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	

53. Jürgen Griesmeyer, Schreiben vom 18. Februar 2014

1.	**Fehlende Gesamtplanung** Durch die Herausnahme des Klinik-Geländes als Teilstück des Fernmeldeschul-Geländes und die fehlende Gesamtplanung für das gesamte Gelände wird mit der geplanten Größe des Klinikbaus und der 6 Wohnhäuser ein Präzedenzfall geschaffen für die Ansprüche von Investoren für die zukünftige Bebauung des restlichen Geländes, was keineswegs ortsverträglich und landschaftsadäquat ist. Ich fordere deshalb, dass die Baupläne gestoppt werden; bis eine Gesamtplanung vorliegt und auf Grundlage dieser Planung die Baudimensionen für Klinik und Wohnhäuser festgelegt werden.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	**Überdimensionierte Wohnbebauung** Die jetzige Planung für den Bau von 6 viergeschossigen Wohnhäusern für 75 Wohnungen für das Klinikpersonal mit einer GFZ von 0,6 ist in Größe und Anzahl der Häuser überdimensioniert und steht im Widerspruch zu der vorgeschriebenen GFZ von 0,14 für die benachbarte Bebauung.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
3.	Der von der Klinik angemeldete Bedarf von insgesamt 75 Wohnungen ist äußerst fragwürdig. Man weiß nach eigenen Bekundungen der Klinik nicht, ob man diese hohe Zahl von Wohnungen überhaupt braucht; ob der geschätzte zusätzliche Personalbedarf von 150 Mitarbeitern (Arbeitsplätze) überhaupt eintritt.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
4.	Die Feldafinger Klinik hat 125 Betten und die aus Tutzing überführte Abteilung für Schmerztherapie hat 30 Betten = 155 Betten. Das Personal dazu wohnt vor Ort oder in der Umgebung. In der Klinikplanung geht man von ca. 200 Betten aus = 45 Betten mehr. Bei einem Schlüssel von 2 Mitarbeitern I Bett werden also höchstens 90 zusätzliche Arbeitsplätze anfallen und nicht 150 wie in der Planung angenommen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	Wie unsicher man beim Personalbedarf ist, erkennt man daran, dass zunächst nur ein Wohngebäude gebaut werden soll und die restlichen geplanten 5 sukzessive bis 2028. Ich fordere deshalb, die Wohngebäude auf einer realistischen Bettenzahl neu zu planen und eine Geschoss- und Gebäude-Reduzierung vorzunehmen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	

54. Dr.-Ing. Hans-Josef Mayer, Irmgard Mayer, Johannes Mayer, Schreiben vom 19. Februar 2014

1.	zunächst möchten wir uns bei Ihnen für Ihre mündlichen Erläuterungen in Ihrem Büro zum oben genannten Vorhaben bedanken. Als stimm- und wahlberechtigte Bürger der Gemeinde Feldafing möchten meine Frau, mein volljähriger Sohn und ich unsere Anliegen zum oben genannten Bauvorhaben vorbringen und bitten die Gemeinde Feldafing um Berücksichtigung dieser Stellungnahme und unserer Interessen.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	**Veröffentlichung städtebaulicher Vertrag:** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitliches Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht öffentlich zugänglich ist, können wir als Bürger unsere Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	**Zuwiderhandlung Flächennutzungsplan:** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 widerspricht unseres Erachtens dem gel-	

	tenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der eine " locker bebaute, stark begrünte Baufläche zu erhalten und weiter zu entwickeln, vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 wird jedoch eine starke Verdichtung ausgeübt, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände. Insbesondere die Nähe zu Landschaftsschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Berücksichtigung bestehender Verhältnisse der Umgebung voraus. Diese Berücksichtigung können wir nicht erkennen.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2.	
4.	**Integration Klinikbau:** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Gebäudehöhe von rund 20 Metern mit der Möglichkeit von zusätzlichen Dachaufbauten stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und ließe die Klinik auch vom See aus sichtbar werden. Die bisherigen Baukörper der Lennésiedlung wurden als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das bestehende Siemens Conference Center. Das zukünftige Landschaftsbild wurde durch die neue Klinik erheblich geprägt. Durch diesen Massivbau würden das Thomas-Mann-Haus und der Ortscharakter gewandelt. Würde man von der Lennésiedlung in Richtung Süden schauen, würde die Sichtachse zum See erheblich gestört. Die geplanten Baukörper wurden somit den Ortscharakter nachhaltig verändern. Wenn Sie sich selbst einmal die Homepage der Gemeinde Feldafing ansehen, dann stützen die von der Gemeinde veröffentlichten Fotos unsere Aussagen. Gebäudeblöcke von mehr als 20 Metern Höhe sind auf der bisherigen WEB-Seite jedenfalls nicht zu sehen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
5.	**Übereinstimmung einsehbare Zeichnung und Modell**: Der Entwurf des Bau-Plans, den Sie uns Anfang Februar 2014 in Ihrem Büro gezeigt haben, stimmt nicht mit dem in Ihrem Büro ausgestellten Modell des gleichen Bauvorhabens überein. In der Zeichnung fügt sich beispielsweise das Gebäude der Klinik in das Gelände ein, im Modell steht die Klinik auf einer Art erhabenen Plattform. Welcher Entwurf derjenige ist, der realisiert werden soll, bleibt bislang unklar.	
Zu 5.	Der Einwand ist nicht nachvollziehbar: Das Modell wurde exakt auf der Plangrundlage des Bebauungsplanvorentwurfs gefertigt.	
6.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie:** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80 m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll jedoch auf 620 m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80 ü.NN wurde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20 m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30 m ü.NN zzgl. 1,50m für evtl. Dachaufhauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50 m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine Reduktion um ein ca. Geschoss.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
7.	**Verlegung des Baukörpers der Klinik nach Osten:** Die Lage der Klinik sollte nach dem zuvor angedachten Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Straße noch einmal überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Straße verlegt wurde, ergeben sich mehrere Vorteile. Die Höhe der Klinik erschien aus Sicht der Lennesiedlung nicht mehr so dominant. Es würde eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behielt damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit geschützter Orchideenwiese.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
8.	**Einfügung von 6 viergeschossigen Wohnhäusern in bestehende Baustruktur der Lennesiedlung:** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem	

	Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen. 6 geplante Wohnhäuser und insgesamt 75 Wohnungen sind eindeutig überdimensioniert und widersprechen auch dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim lediglich einen Ersatzbau. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Die aktuelle Planung der Artemed-Geschäftsleitung sieht nur 25 neue Wohnungen vor. Die Ermittlung des angeblichen Wohnbedarfs von 6 Hochhäusern mit 75 Wohnungen und die Kopplung an den Bau der Klinik sind somit aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
9.	**Vervierfachung der Geschossflächen:** Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6. Im benachbarten und direkt angrenzenden Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0, 14. Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschossfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt. Ein Einfügen des oben genannten Bauvorhabens in das vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
10.	**Verdreifachung der Wandhöhen:** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet Wandhöhen von über 12 Metern. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan NT. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4 Meter. Dies stellt eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im krassen Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes und zerstört das bestehende Ortsbild.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
11.	**Ausgleich für Naturverbrauch:** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2AbsA,2n BauGB) einen Eingriff in Natur und das Landschaftsschutzgebietes dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 nicht nachgewiesen. Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr. 3). Zu jeder Planung gibt es eine Alternative.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
12.	**Abwägung öffentlicher und privater Belange:** Gemäß § 1, Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig, dass nach der Begründung eine solche Abwägung auch stattfindet. Die unterschiedlichen Gesichtspunkte müssen gegeneinander abgewogen werden, insbesondere welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegenstehen. Der Ausgleich der Belange sollte erkennbar sein.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	

55. Ingeborg Scheid, Schreiben vom 19. Februar 2014

1.	Fehlende Gesamtplanung für das gesamte Gelände lassen keinen Einblick auf Auswirkungen des Erscheinungsbildes Feldafings.	

Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	Die Höhe der Bebauung und die Dichte der Bauvorhaben würden das Landschaftsbild negativ prägen. Es stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
	Anregungen:	
3.	Reduzierung der Klinikhöhe um ein Geschoß	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
4.	Eingriffe in die Natur und Landschaft vermeiden	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
5.	Es sollte eine Flächennutzungsplanung für das Gesamtgelände vorgelegt werden	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2. Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird – soweit erforderlich – im Zuge der weiteren Planungen erfolgen. Eine Anpassung ohne konkrete Planungen würde demgegenüber voraussichtlich lediglich zusätzliche Planungsarbeit beinhalten, die dann vermutlich im Rahmen der späteren Planungen wieder angepasst werden müssen.. Dies ist im Übrigen nicht Gegenstand dieses Verfahrens.	

56. Bürgerinitiative „Pro Feldafing“, vertr. durch Hr. Rhaden, Fr. Blütling, Prof. Dr. Möller, Schreiben vom 19. Februar 2014

1.	Das gesamte Areal der Fernmeldeschule (im nachfolgenden FMS) hat eine Größe von 36,7 ha. Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der FSM wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen. der ortsprägenden Charakter, nicht zuletzt auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing, hat. Hierauf wird ausdrücklich in der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken" vom 19.12.2013 hingewiesen: "Für die Gemeinde Feldafing stellt das Bauvorhaben die Gelegenheit dar, einen von attraktiven Grünstrukturen durchzogenen neuen Ortsteil mit einer interessanten Nutzungsmischung zu schaffen. Dieser kann für die mittelfristig zu erwartende Konversion der südlich anschließenden Bundeswehrflächen richtungsweisend sein bezüglich Qualität und Wertigkeit künftiger Nutzungen, Gebäude und Freiräume." Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die fehlende Gesamtplanung und das Herauslösen eines Teilstücks widerspricht aber vor allem der Leitbildplanung der Gemeinde Feldafing, die erneut in der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 17.02.2014 vorgestellt wurde.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	Die Bima und das Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH&Co.KG , Dr. Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing vertreten durch die Hospital Benedictus Krankenhaus Feldafing Verwaltungs GmbH, Dr.-Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Clemens Guth (im nachfolgenden Artemed-Kliniken genannt) haben einen Kaufvertrag über das Grundstück der Gemarkung Feldafing mit Flurnummer 215/4 geschlossen. Dieser Kaufvertrag ist im Grundbuch vollzogen, sodass die jetzige rechtmäßige Eigentümerin die "Artemed-Kliniken " ist. In der öffentlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde vom 17.02.2014 wurde seitens der "Artemed-Kliniken" und vom amtierenden Bürgermeister Sontheim mitgeteilt, dass in dem Vertrag zwischen der Bima und der "Artemed-Kliniken" der Bau der von der Gemeinde im FNP und BBP geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück mit Flurnummer 215/4 der Art und Größe nach geregelt ist. Diese Vorgabe des Bundes greift in die Planungshoheit der Gemeinde ein und widerspricht den gemeindlichen Planungsgrundsätzen des FNP und des BBP. Da der Vertrag mit der Bima nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich,	

	wird ausdrücklich bestritten, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit ohne Einflussnahme hat ausüben können. Schon allein aus diesem Grunde ist der FNP und der BBP nichtig.	
Zu 2.	Der Einwand ist nicht berechtigt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und wurde zu keinem Zeitpunkt seitens der BIMA oder der Klinkbetreiberin eingeschränkt. Zwar wurde auf Wunsch der Klinikbetreiberin zunächst das Baurecht in zeitlicher Hinsicht beschränkt, weil diese aufgrund vertraglichen Bindungen mit der BImA ansonsten sehr hohe Nachzahlungen hätte leisten müssen. Dies konnte inzwischen jedoch neu geregelt werden. Eine Beschränkung ist daher nicht mehr vorgesehen. Zudem enthält der Kaufvertrag zwischen BImA und Klinikbetreiberin keine Regelungen über die Größe oder Art der Bebauung. Die Gemeinde unterliegt daher keinerlei Bindungen aus Verträgen, zumal sie ohnehin nicht Vertragspartei ist.	
3.	Der BBP widerspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990 mit insgesamt 6 Änderungen. Gemäß § 8 Abs. 2 8.1 BauGB sind die Bebauungspläne aus einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldafing vom 15.10.1990 mit insgesamt 6 Änderungen. Dieser geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planungsumgriff eine Überlagerung mit "locker bebauter, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" dar und weist darüber hinaus einen Bereich "Standortgerechter Wald" sowie ,,standortfremder Wald, umbauen zum Mischwald" aus. Das Ausmaß der Planung im BBP der 6 Wohngebäude und des Klinikums in Größe, Höhe und Verdichtung widerspricht diesen überlagerten Zielsetzungen und fügt sich nicht "sensibel" in die bestehende Landschaft ein. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lenne- Park setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus. Unerheblich ist hier das eingeleitete Parallelverfahren des FNP, da dieser erst im Planungsstadium ist und als Grundlage des BBP nicht herangezogen werden kann.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2. ergänzend dazu: Es ist ein übliches Vorgehen, einen FNP im Parallelverfahren zu ändern, wenn die Planungsabsicht der Gemeinde für einen bestimmten Teilbereich des Gemeindegebiets dies erfordert.	
4.	Der FNP und der BBP nehmen in vielen Bereichen der Planungen Bezug auf den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde Feldafing und der "Artemed-Kliniken" abgeschlossen wurde. Sowohl der FNP als auch der BBP müssen demnach mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitliches Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann Pro-Feldafing e.V. seine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
5.	Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d. h. insgesamt ca. 21 m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung eben sowenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig. Auf diese Sichtachse hat des Landschaftsarchitektin Frau Baumann in der allgemeinen Info Veranstaltung vom 17.02.2014 besonderen Wert gelegt.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
6.	Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü. NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der	

	bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine „ gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
7.	Es ist nicht ersichtlich, warum die 6 Wohnhäuser im FNP und BBP als Planungsgebiet allgemeines Wohngebiet neben dem Sondergebiet Klinikum ausgewiesen werden. Das allgemeine Wohngebiet umfasst im Gegensatz zum reinen Wohngebiet auch Gewerbe. Es ist weder im FNP noch im BBP ausdrücklich ausgeschlossen, dass auf Grund der Gebietsgliederung in allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet Klinikum in diesen Wohnhäusern in irgendeiner Form Patientenhotels entstehen. Diese Patientenhotels können dann später in ein normales Hotel umgewandelt werden, wie man an dem ehemaligen Tagungshotel Residenz leicht darstellen lässt.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Eine Hotelnutzung ist somit ausdrücklich unzulässig. Es kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht unterstellt werden, die zukünftigen Eigentümer würden sich nicht an die Planungen halten. Dies zu Überwachen ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden.	
8.	Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im BBP und FNP mit dem Harmonisierungsgebot begründet, zuletzt sogar noch im Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014. Hier sagt der Bürgermeister Ausdrücklich: "Diese Wohnungen werden gefordert, um dem Harmonisierungsgebot nachzukommen und damit den gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen." Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorschreibt. Das Landesentwicklungsprogamm (LEP), worauf Bezug genommen wird, richtet sich primär an staatliche Bauträger und spielt bei einer Gemeinde mit ca. 4500 Einwohnern im ländlichen Raum keine Rolle. Für Bürger und deren Belange ist ausschließlich das BauGB relevant. Zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklung Programm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. a	
9.	Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed Geschäftsleitung.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
10.	Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/ Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b.	
11.	Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m2 Wohnfläche auf 100qm Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemein-	

	de Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14qm Wohnfläche auf 100qm Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschossfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b.	
12.	Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starkem Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b.	
13.	Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden. Hierzu gibt es bereits eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Demnach sind Teile des Waldes nicht schützenswert und falls Brutstätten seltener Vögel, Fledermäuse, etc. vorhanden sein sollten, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 15 und Ziffer 16.	
14.	Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
15.	Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	
16.	Aus dem FNP und BBP ist nicht ersichtlich, um welche Art der Nutzung es sich bei der Klinik handelt. Eine verbindliche Definition fehlt und muss im Detail festgeschrieben Wert.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
17.	Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2AbsA,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im BBP nicht nachgewiesen.	

Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
18.	Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese. - Die untere Naturschutzbehörde hat bereits eine Stellungnahme bzgl. des unteren Waldes abgegeben. Hier gilt das gleiche wie oben: Demnach sind Teile des Waldes nicht schützenswert und falls Brutstätten seltener Vögel, Fledermäuse, etc. vorhanden sein sollten, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
19.	Im Umweltbericht zum FNP wird behauptet, das Vorhaben alternativlos sei (Teil B, Nr.3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 19.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
20.	Zu guter Letzt sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die einzige Anliegerstraße auf das Grundstück der Artemed-Kliniken mit Gemarkung 215,215/4 ausschließlich die Siemensstraße Nord ist, die direkt in das angrenzende reine Wohngebiet führt. Einen Anspruch auf eine Zufahrt über die Tutzinger Straße ist wünschenswert, aber sowohl die Gemeinde als auch die Klinik hat mangels direkter Anliegereigenschaft keine Möglichkeit dieses durchzusetzen. Ob die FMS tatsächlich 2017 umzieht und oder ein privatrechtlicher Vertrag die Benutzung der FMS-Straße billigen wird, ist mehr als unklar. Die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing ist für diesen anfallenden Verkehr nicht ausgerichtet. Vor Änderung des FNP und BBP ist von ganz entscheidender Bedeutung wie sich die Gemeinde in Zukunft die gesamte Infrastruktur vorstellt und plant. Diese Gedanken muss sich die Gemeinde im Vorfeld machen, und nicht getreu dem Motto "Kommt Zeit, kommt Rat." Denn dann ist es zu spät.	
Zu 20.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 1 c).	

57. Prof. Werner Schuierer, Schreiben vom 19. Februar 2014

1.	als Bürger, der seit 40 Jahren mit seiner Familie in Feldafing gelebt und 24 Jahre Mitglied des Gemeinderats war, bitte ich den Gemeinderat bei seinen Entscheidungen in der o.a. Angelegenheit auf folgende Punkte zu achten: In der amtlichen Verlautbarung der Gemeinde zum Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed Kliniken" werden u.a. die folgenden Planungsziele genannt: "Schaffung einer durchgehenden parkartigen Gartenlandschaft", "Sensibles Einfügen der Bebauung in die Umgebung durch geringe Dichten und Höhen" Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die südlich anschließenden Bundeswehrflächen richtungweisend bezüglich Qualität und Wertigkeit künftiger Nutzungen ist. Mit anderen Worten: mit dem Bebauungsplan "Artemed Kliniken" schaffen wir einen Präzedenzfall, auf den logischerweise auch kommende Investoren Bezug nehmen werden.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	Ich verzichte bewusst darauf, im Detail auf die zahlreichen ungelösten bau- und planungsrechtlichen Probleme einzugehen, die im vorliegenden Entwurf enthalten sind. Damit werden sich im Verlauf des Verfahrens entsprechende Fachleute beraten müssen. Wie den dienstälteren Gemeinderäten bekannt, haben sich viele engagierte und teils auch sehr fachkundige Bürger in monatelanger Arbeit in Leitbildgruppen damit beschäftigt, die Ziele für eine nachhaltige Ortsentwicklung zu erarbeiten. Um den Bür-	

	gerwillen, der in diesen Arbeitsergebnissen zum Ausdruck kommt, geht es jetzt! Wer Bürgerbeteiligung ernst nimmt, darf nicht zulassen, dass dieser Bürgerwille im vorliegenden Bebauungsplanentwurf an einigen Stellen grob missachtet, oft sogar konterkariert wird!	
Zu 2.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf die Einbindung der Bürger wird auf die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1a).verwiesen.	
3.	Auf diesem Hintergrund bitte ich Sie, im Interesse Feldafings, insbesondere die folgenden Punkte bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen: Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln! Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 15.10.1990 sieht in diesem Bereich stark durchgrünte Bauflächen mit lockerer Bebauung vor, sowie dies insgesamt am Ortsrand von Feldafing immer üblich war. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baudichte (GFZ/Höhe etc.) sowohl des Klinikbaus als auch der Wohngebäude steht im krassen Gegensatz zu diesen Planungsgrundsätzen und würde dem charakteristischen Ortsbild Feldafings irreparable Schäden zufügen.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
4.	Die Bereiche "Wissenschaft/Forschung/Gesundheit" haben die Leitbildgruppen durchaus als mögliche Nutzungsarten im Rahmen der Konversion vorgesehen, d.h. gegen eine Klinik an dieser Stelle ist prinzipiell nichts einzuwenden. Die im Bebauungsplanentwurf jetzt vorgesehene Baudichte hätten die Leitbildgruppen aber sicher nicht befürwortet. Ganz im Gegenteil: es wurde bei allen Zukunftsplanungen stets Wert darauf gelegt, dass die vorhandene Infrastruktur nicht überfordert wird und der Ortscharakter gewahrt·bleibt.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 7 und Ziffer 10 Es wird begrüßt, dass die Nutzungen grds. positiv angesehen werden. Die Dimensionierung wurde wie dargestellt reduziert, so dass dies mit den Leitbildgruppen vereinbar sein dürfte. Eine stärkere Reduzierung des Klinikgebäudes wird kaum wirtschaftlich darstellbar sein.	
5.	Die Leitbildgruppen haben durchaus auch den Bau von Wohnungen im Rahmen der Konversion für wünschenswert gehalten, sicherlich aber nicht in dieser Dichte und Bauhöhe! Einen wirklichen Bedarf an Personalwohnungen in der geforderten Anzahl konnte Artemed nicht glaubhaft belegen. Das Harmonisierungsgebot ist nicht als gesetzliche Vorgabe zu verstehen und taugt deshalb nicht zur Begründung für diese Anzahl. Wie leicht sich eine erstmal festgelegte Nutzung im Nachhinein wieder ändern lässt, ist bekannt. Beispielsweise war auch das "Residence" ursprünglich ausschließlich als Schulungszentrum genehmigt und wird mittlerweile als Hotel betrieben.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Der Einwand, dass zukünftige Eigentümer sich nicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans halten werden betrifft letztlich jedwede Festsetzung. Insofern kann dies nicht Grund für eine Änderung der Festsetzungen sein. Es ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden, den Vollzug des Bebauungsplanes zu überwachen.	
6.	Inwieweit die Regelungen, wie sie in ergänzenden städtebaulichen Verträgen getroffen wurden, akzeptabel sind, kann man erst beurteilen, wenn diese komplett veröffentlicht werden. Im Übrigen wäre zu begründen, warum in diesem Bereich ein allgemeines und nicht ein reines Wohngebiet ausgewiesen wird.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d) und Ziffer 10 c).	
7.	Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf fehlen eine genaue Beschreibung des geplanten Kliniktyps, ein Hinweis auf eventuell notwendige Ausgleichsflächen und in Verkehrsgutachten. Ohne diese Angaben ist eine qualifizierte Beurteilung der geplanten Vorhaben sicher nicht möglich.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6, Ziffer 13, Ziffer 1 c).	
8.	Zusammenfassung Die Mängel der vorliegenden Entwürfe sind offensichtlich. Vor allem aber verhindert ein	

	vorzeitiges Herauslösen von Teilflächen (hier der Artemed-Teilfache) aus dem Gelände der Fernmeldeschule eine vernünftige Gesamtplanung der Konversion. Diese Meinung wurde von den Leitbildgruppen und wird auch von BIMA und PWC vertreten (vgl. Gemeinderatsprotokoll vom 16.10.2012).	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
9.	Alle von mir befragten Fachleute empfehlen deshalb dringend den Bebauungsplan "Artemed Kliniken" erst dann weiter zu betreiben, wenn eine vernünftige Gesamtplanung für das Areal der Fernmeldeschule besteht. Die Absicht der Gemeinde dafür einen Städteplanerwettbewerb auszuschreiben ist zu begrüßen. Diesem Gesamtplan muss sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf unterordnen und nur auf diesem Weg kann man erreichen, dass die guten Ideen der Leitbildgruppen zum Wohle Feldafings auch realisiert werden. Der Gemeinderat kann nun mit seinen Entscheidungen zeigen, ob er bereit ist, den dokumentierten Bürgerwillen umzusetzen oder ob er primär Investorenwünsche zum Nachteil der Gemeinde berücksichtigt.	
Zu 9.	Wird zur Kenntnis genommen.	

58. Liza Dorn-Zachertz, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033- 326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff In den Naturschutz dar, da durch den Bau der Straße ein Abrutschen des Eichgrabenhanges zu befürchten ist. Folgende Fragen müssen geklärt werden, bevor eine endgültige Entscheidung über den Bau dieser Straße gefällt werden kann:	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
2.	In welcher Breite und für welche Lasten (20, 40-Tonner?) wird die provisorische Baustraße ausgelegt sein?	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. Die Straßenbreite beträgt 6,00 m und ist damit ausreichend breit dimensioniert für die Erschließung der Baustelle. Es ist davon auszugehen, daß auch 40-Tonner die Baustelle anfahren werden.	
3.	Wie nah wird die Zufahrtsstraße an den Hang des Eichgrabens gebaut? (Bezogen auf die Stelle mit dem geringsten Abstand zum Beginn des Steilhangs)	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
4.	Wird für die Straße ein Fundament benötigt? Wie wird dieses aussehen (Streifenfundament, Winkelstützfundament)?	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. Die Gründung der Straße besteht aus einer Kiestragschicht von voraussichtlich etwa 65 cm Stärke, auf die eine Trag-Deckschicht aus Asphalt aufgebracht wird. Auf eine zweilagige Asphaltausführung kann wegen der provisorischen Nutzung wahrscheinlich verzichtet werden.	
5.	Wie hoch wird dieses Fundament an der tiefsten Stelle sein (Gesamthöhe von Oberkante Belag bis Unterkante Fundament)?	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. und oben unter „zu 4.“	
6.	Werden für die Erstellung der Straße ein Verbau (Spundwand. Bohrpfahlgründung) oder Rückverankerungen notwendig sein?	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. Es ist an der neuen Stelle keine der genannten Maßnahmen notwendig.	
7.	Welche Abfangmaßnahmen/Befestigungsmaßnahmen werden getroffen. damit der Hang zum Eichgraben weder während des Baus, noch danach beim Rückbau, abrutscht?	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

8.	Wird nach dem Rückbau des Fundaments der obere Bereich des Hangs trotz Durchtrennung der Wurzeln eigenständig halten? Wenn nicht. welche Maßnahmen sind hier geplant?	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
9.	Können nach dem Rückbau, der nach B-Plan gefordert ist, das Fundament und alle evtl. Rückverankerungen komplett und rückstandslos entfernt werden?	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
10.	Wie wird der Mutterboden nach Entfernung des Straßenbauwerks wieder hergestellt? Wird der jetzt vorhandene Boden zwischengelagert und wiedereingebracht? Oder Ist hier eine Neuaufschüttung vorgesehen?	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16 Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden aus dem Straßenprovisorium wird deshalb abgetragen, zwischengelagert und für die anschließende Wiederaufforstung wieder aufgetragen.	
11.	Eine alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

59. Dr. Alexander Waizenhöfer, Dr. Claudia Waizenhöfer, Schreiben vom 19. Februar 2014

1.	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS), wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,30m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 6I6,30m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. I,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
3.	**Die Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,2Sm. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starkem Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes. Als Referenz sehen wir hier das unmittelbar benachbarte Wohngebiet und nicht den Bereich jenseits der Thurn-u.-Taxis-Straße.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
4.	**6 viergeschossige Wohnhäuser sind überdimensioniert** Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 7 mit dem	

	Harmonisierungsgebot begründet. Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	**Luftschallschutz während der Bauphase** Ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Dieses verstößt gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen. Berücksichtigung des Naturschutzes Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop sehen wir durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Auch die dauerhaft geplanten Parkplätze angrenzend an das Biotop sind hierbei nochmals zu überdenken!	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14 und 16.	

60. Fam. Stock, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Wir legen gemeinsam Widerspruch gegen die geplante Höhe der Klinikbebauung, sowie die Höhe der Mehrfamilienhäuser auf dem ehem. Bundeswehrgelände in Feldafing ein. Wir wollen auf keinen Fall Hochhäuser in seenähe und erwarten eine rechtzeitige Bekanntmachung eines neuen Bebauungsplanes und gute vorherige Informierung der Bürger.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen. Hochhäuser sind auf dem Areal nicht vorgesehen, diese beginnen per Definition erst ab 22m Höhe des obersten Geschoßfußbodens. Zur Höhe der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Zur Höhe der Mehrfamilienhäuser: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	

61. Christa und Christian Helm, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Der Baukörper der Klinik ist zu mächtig und zu hoch, so fügt er sich nicht in die Landschaft ein und passt nicht zur bisherigen Bebauung Feldafings	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
2.	Die Bauerschließung ist durch die Kaserne sehr schwierig und aufwendig. Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS in 2017 würde die Natur und die umliegenden Wohngebiete weniger belasten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden könnte.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3	Die Baufahrzeuge, die von der B2 kommen werden auch über die Traubingerstr., Koempel Str., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. fahren. Ein Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsplanung um dies zu vermeiden liegen bisher nicht vor.	
	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 1 c).	
4.	Mitarbeiterwohnungen sind notwendig, aber 6 Wohneinheiten mit 75 Wohnungen wider sprechen dem aktuellen Bedarf. Auch ist die Geschoßflächenzahl gegenüber dem anliegenden Wohngebiet um ein vielfaches erhöht.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	Bei der Bürgerversammlung am 17.2. hörten wir, mit wieviel Mühe und Sorgfalt die Leitlinien für Feldafing erarbeitet wurden. Bitte bedenken Sie all diese guten Gedanken auch bei der Planung der Artemed- Klinik, damit die Bürger sich über das neue Areal	

	freuen können	
Zu 5.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

62. Monika und Ulrich Otto, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Geschossflächenzahl von 1,1 (heißt 1,1 qm Geschossfläche pro 1 qm Grundstücksfläche) für Klinikum und 0,6 für allgemeines Wohngebiet ist überzogen hoch im Vergleich zur Nachbarbebauung und beeinflusst das Erscheinungsbild des Ortes und des Starnberger Sees massiv negativ. Es besteht keine Notwendigkeit diese GFZ anzusetzen Bedenken: Die im BBP vorgeschlagene GFZ von 1,1 ist ca. 7 mal höher als in dem benachbarten reinen Wohngebiet (GFZ 0,14-0,16). Für das allgemeine Wohngebiet ist die Bebauung 4 mal so hoch wie in den Nachbargebieten. Die Folgen sind eine extrem dichte Bebauung, die gegensätzlich zu der lockeren Bebauung vom benachbarten Wohngebiet ist und beispiellos in unmittelbarer Nähe des Starnberger Sees ist. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas Mann- Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln.	
Zu 1.	Zur GFZ und Dichte der Wohnbebauung: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Zur GFZ des Klinikgebäudes: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
2.	Anregung: Ziel der Artemed ist 20.000 qm Klinikum zu bauen. Hierfür wurden 53.000 qm erworben. Eine GFZ von 0,38 (20.000/53000) wäre ausreichend die gewünschte Klinikfläche zu realisieren.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
3.	Lage und Höhenlage des Klinikums sind von temporären Einflüssen geleitet (Hundezwinger und Einfahrt Fernmeldeschule) und führt langfristig zu Nachteilen für den Erhalt der parkähnlichen Landschaft, den kulturellen Wert und die Vermarktungsfähigkeit des denkmalgeschützten Thomas Mann Hauses, sowie der Seeansicht des Ortes Feldafing. Alternativen zum BBP werden nicht ausgeschöpft.	
Zu 3.	Zur Lage der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5, Ziffer 7, Ziffer 8, Ziffer 3. Es wurden durchaus alternative Nutzungen im Plangebiet untersucht. Ziel war es aber von Anfang an eine sinnvolle Nachnutzung für die Bundeswehrnutzung zu finden. Dabei bewegt sich die geplante Nutzung im Rahmen der Leitbilder und Konzeptionen die unter Beteiligung der Bürger (Bürgerwerkstatt) entwickelt wurden.	
4.	Bedenken: Die Lage des Klinikums in Höhe von 620 m (Erdgeschoss) ist unvorteilhaft für die Ortsansicht und den Lenné Park. Das Gebäude wird in der vorgeschlagenen Lage und in der Höhe prägend für die Ansicht des Ortes, und weit sichtbar für die Besucher des Sees und der Seeschifffahrt sein. Es fehlt eine ausreichende Würdigung des Thomas-Mann Hauses durch den fehlenden Abstand und der Dominanz der vorgeschlagenen Bebauung mit 6 bzw. 5 geschossigen Gebäuden in unmittelbarer Nähe.	
	Zur Höhe der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Zum Abstand Klinik zu Villino: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
5.	Anregung; Das Klinikum kann näher an die Tutzinger Straße gebaut werden, wenn man die temporären Einflüsse des "Hundezwingers" und der Einfahrt FMS löst. Durch eine Lage des Klinikums an der Tutzinger Straße wird das Gebäude weniger sichtbar vom See her und ist weniger prägend für die gesamte Lenne Park und Feldafinger Ortsansicht. Dadurch wird eine höhere Entfernung zum Thomas Mann Haus erreicht, womit der Charakter des Hauses und die Ansicht als Parklandschaft mit der Orchideenwiese stärker im Vordergrund stehen. Bei dem vorgeschlagenen BBP ist es vermutlich vorteilhafter für das Gesamtbild das	

	Thomas-Mann-Haus abzureißen, weil es sich nicht in die vorgesehene dominant- morderne Flachbau Architektur integriert.	
Zu 5.	Zur Lage der Klinik Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 8.	
6.	Übermäßige Gebäudehöhen integrieren sich nicht in die bestehende Bebauung. Bedenken; 6 Vollgeschosse und 22,7m hoher Baukörper für das Klinikgebäude bzw. 5 Vollgeschosse und ca. 15,5 m hoher Baukörper für die allgemeine Wohnbebauung ist unangemessen hoch für die seenahe Lage und im Vergleich mit den Beschränkungen für die Nachbarbebauung Siemens Conference Center und dem reinen Wohngebiet. Auch das Thomas-Mann Haus wurde als Masstab für die Bebauung nicht berücksichtigt.	
Zu 6.	Zur Höhe der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Zur Höhe der Wohngebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 b.	
7.	Anregung; Begrenzung der Gebäudehöhe, z. B. wie für das Siemens Conference Center.	
Zu 7.	Zur Höhe der Klinik: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7. Zur Höhe der Wohngebäude: Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Fehlende Landschaftsplanung** Bedenken; Die fehlende Landschaftsplanung lässt Spielraum für die Zerstörung der parkähnlichen Landschaft und der schützenswerten Gebiete.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5 und Ziffer 7. Es existiert eine detaillierte Freianlagenplanung für das Umfeld der Klinik, die als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dient. Das Freianlagenkonzept des integrierten Grünordnungsplans umfasst darüber hinaus auch alle weiteren Flächen des Bebauungsplans. Der B-Plan enthält somit Festsetzungen zur Grünordnung, Pflanzgeboten, Ausgleichsmaßnahmen und sonstige gestalterische Vorgaben.	
9.	Anregung: Der BBP sollte auf einer Landschaftsplanung aufbauen bevor Fakten geschaffen werden.	
Zu 9.	Insbesondere Die Auswirkungen der Klinik wurden sorgfältig mit Blick auf die Fernwirkung und das Landschaftsbild untersucht. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 8.	
10.	**Allgemeines Wohngebiet** Bedenken: Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet auf der ursprünglich für das Klinikum vorgesehenen Fläche begrenzt die Möglichkeiten das Klinikum-Gebäude harmonischer in die Landschaft und Umgebung zu integrieren. Es gibt keinen zwingenden Grund für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Klinikum soll das Pendeln von Ortsansässigen verringern. Feldafing als Ort ist attraktiv genug um Fachpersonal anzuziehen. Es werden nur ca. 25-50 zusätzliche Betten im Vergleich zum Bestand der jetzigen Klinik entstehen und damit ist der Zuzug von neuem Personal sehr begrenzt, auf ca. 10-20 Fachkräfte.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
11.	Anregung; Gesamtfläche für Klinikum und Museum vorsehen. Dadurch entstehen gestalterische Freiräume das Thomas-Mann Haus in einen attraktiven Park einzubetten, das Klinikum mit weniger Geschossen und großflächiger in die Landschaft zu integrieren (ähnlich Siemens Conference Center) und eine optimierte Verkehrsanbindung von der Tutzinger Straße zu realisieren. Der für 80-100 Jahre wirkende Eingriff in die Ortsgestaltung sollte dabei nicht kurzfristigen Interessen von Einzelpersonen oder einem "Hundezwinger" unterliegen. Das Harmonisierungsgebot, mit dem das allgemeine Wohngebiet begründet wird, ist nicht mehr gültig und es bestehen keine Zwänge für die Gemeinde.	

Zu 11.	Es ist nicht ersichtlich, warum eine Zusammenlegung von SO Klinik und SO Museum zu einer größeren Gestaltungsfreiheit führen sollen. Die Trennung der Gebiete mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung erfolgt letztlich aus dem völlig unterschiedlichen Charakter der beiden Nutzungsarten, die wenig bis nichts miteinander gemein haben. Die beiden Gebietstypen sind jedoch eingebettet in die Gesamtplanung des Bebauungsplans, einschließlich der Erschließungsplanung und räumlichen Zuordnungen. Bzgl. des Harmonisierungsgebotes vgl. die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 a).	
12.	Weiterhin wird zu Bedenken gegeben, dass der Architekt und Stadtplaner, sowie Landschaftsarchitekt bei der Erstellung der Begründung, auf die sich der Gemeinderat beruft, befangen war aufgrund offensichtlich vertraglicher Verhältnisse mit der Artemed Gruppe, dem Eigentümer des Grundes und zukünftigen Bauherren des geplanten Klinikums das auf Basis der des BBP Nr. 71 entstehen kann. Eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Interessen in der vorgelegten Begründung Ist nicht zu erkennen.	
Zu 12.	Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung auf die Zuarbeit Dritter zurückgreifen darf. Dies ist auch zulässig, soweit beispielsweise Planer, Gutachter etc. vom Vorhabensträger, Investor oder wie hier der Klinikbetreiberin beauftragt und bezahlt werden. Dies ist übliche Praxis in nahezu allen Bauleitplanverfahren. Dadurch wird die Planungshoheit der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Planungen geprüft, und sich dabei zum Teil weiterer neutraler Berater bedient (z.B. durch eigene Rechtsberatung). Sie ist in der Abwägung stets frei. Dies zeigt sich auch darin, dass etliche Planungen des Klinikbetreibers seitens der Gemeinde verworfen wurden und nun im Rahmen der Einwendungen auch angepasst wurden. Daher ist eine sachgerechte Abwägung jederzeit gewährleistet.	

63. Dr. med. Christoph und Miriam Nentwich, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
2.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "Ocker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
3.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das	

	Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
4.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033- 326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
5.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4..	
6.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle **ausschließlich** (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes **Verkehrsgutachten** bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und Ziffer 12.	
7.	**Verdreifachung der Wandhöhen ist unverhältnismäßig** Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wand höhen dar. Diese extreme Verdichtung steht im starken Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 71 **nicht** nachgewiesen.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
9.	**Vervierfachung der Geschossflächen überfordert die Nachbarschaft** Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m2 Wohnfläche auf 100m2 Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d .h. 14m2 Wohnfläche auf 100qm Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende	

	Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschoßfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Wohngebietes.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	

64. Horst Müller, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchte ich zum o.g. Bebauungsplan Nr.71 und zur Änderung des Flächennutzungsplan Nr.7 Bedenken Anmelden und Einspruch erheben, bzw. Anregungen geben. Grundsätzlich möchte ich aber vorweg klarstellen, dass es mir nicht um eine generelle Verhinderung der Klink-Ansiedlung, bzw. des Klinikneubaus auf dem ausgewiesenen Areal geht, vielmehr ist mein Anliegen, dass hier eine orts-und naturverträgliche Bebauung, bzw. Entwicklung des gesamten Geländes zum Wohle der Feldafinger Bürger gelingen möge!	
Zu 1.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
2.	**Keine Schaffung eines Präzedenzfalls!** Durch die Änderung des Flächennutzungsplan Nr.7 und des Bebauungsplans Nr. 71, besteht die Gefahr, dass für das restliche Gelände der Fernmeldeschule ein Präzedenzfall geschaffen wird. Durch die vorgezogene und herausgelöste Bebauung des Klink Areals, mit einem ungewöhnlich hohen Baurecht, kann ein Investor vermutlich erfolgreich auf vergleichbare und angelehnte Bebauung auf dem Restgelände der Fernmeldeschule klagen. Ein vergleichbar hohes Baurecht auf dem Restgelände der Fernmeldeschule würde zu einer viel zu massiven Gesamtbebauung ohne jeden Bezug zur ortstypischen lockeren Bebauung bzw. Flächennutzung führen. Es muss dringende eine klar definierte Bebauungsvorgabe und ein "Masterplan" für das gesamte Gelände der Fernmeldeschule erstellt werden.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	**Sportzentrum Feldafing!** Im südlichen Teil des Geländes der Fernmeldeschule existiert ein Sportplatz sowie Tennisplätze und div. sonstige Sportstätten. Die Gemeinde hätte im Rahmen ihre Planungshoheit jetzt die Möglichkeit, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 7 in diesem Bereich ein kommunales "Sportzentrum Feldafing" zu definieren. Die Gemeinde könnte die o.g. Sporteinrichtungen günstig vom Bund übernehmen und mittel- bzw. langfristig ein zusammenhängendes und ganzheitliches Sportstättenkonzept (langfristig auch mit Sporthalle) auf diesem Gelände projektieren. Damit wäre ein Teil des Geländes für eine sinnvolle kommunale Entwicklung gesichert. Ich bitte um Berücksichtigung und Prüfung dieses Vorschlages.	
Zu 3.	Ist nicht Bestandteil der Abwägung des Bebauungsplans Nr. 71 Artemed-Kliniken	
4.	**Einheimisches Modell auf dem Gelände der Fernmeldeschule!** Die Gemeinde könnte mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 7 und der ihr zustehenden Planungshoheit auf dem Gelände der Fernmeldeschule ein sog. "Einheimischen Modell" vorsehen und projektieren. Nachdem die Gemeinde für junge ansässige Familien keinen bezahlbaren Baugrund zur Verfügung stellen kann, bietet sich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 7 hier die Möglichkeit, ein entsprechendes Teilareal der Fernmeldeschule für diesen Zweck zu planen und vorzusehen. Die Gemeinde könnte das Areal sehr günstig erwerben, selbst eine Nachbesserungsklausel durch den Bund hätte für die Gemeinde keinerlei Nachteile. Ich bitte zum Wohle der einheimischen Familien, diesen Vorschlag entsprechend zu	

	gewichten und zu berücksichtigen.	
Zu 4.	Der Einwand betrifft nicht den Bebauungsplans Nr. 71 Artemed-Kliniken.	
5.	**Gesamtkubatur des Klink Neubaus orientiert sich nicht an der ortsbildtypischen lockeren Bebauung!** Im ausliegenden Bebauungsplan Nr. 71 ist der Klinikneubau mit 112 Meter Länge und einer kreuzförmigen Tiefe von ca. 104 Meter, sowie einer Höhe von min. 19,50 Meter geplant und orientiert sich nicht an der für Feldafing typischen lockeren und parkähnlichen Bebauung. In der Leitbildgruppe zur Konversation der Fernmeldeschule wurde bereits vor Jahren für dieses Gelände eine lockere Bebauung in einer Parklandschaft definiert und festgehalten. Das nun geplante Klinikgebäude ist vermutlich das größte Gebäude am gesamten Seeuferbereich des Starnberger Sees. Mit Ausnahme der Kirchtürme ist es aber mit Sicherheit das höchste und größte Gebäude in Feldafing. Die Artemed Gruppe hat aus Ihrer Sicht und für ihre Belange ein funktionsoptimiertes Klink-Gebäude geplant und konzipiert, dies ist absolut legitim und verständlich. Nun aber muss die Gemeinde Feldafing ihre Belange und Verantwortung für das Ortsbild und Ortsentwicklung selbstbewusst wahrnehmen. Das Klink Gebäude ist zu groß und zu hoch, es könnte auch In miteinander verbundene Einzelgebäude strukturiert und gegliedert werden, hier ist die Kreativität der Architekten gefragt. Warum fordert die Gemeinde keinen Architektenwettbewerb für eine lockere ortsbild-und naturverträgliche Bebauung?	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5 und Ziffer 7. In Ergänzung hierzu: Ein Architektenwettbewerb wird nicht für notwendig erachtet. Die Planungen des Klinikgeländes und seiner Freiflächen haben im Gemeinderat große Akzeptanz erfahren. Der Entwurf insbesondere des Klinikgebäudes wurde vom Gemeinderat als äußerst gelungen angesehen. Gestalterische Verbesserungen wurden und werden im laufenden Verfahren in Absprache mit dem Klinikbetreiber und dessen Planern vorgenommen. So wurde beisüielsweise die Kubatur der Gebäude im WA auf Wunsch des Gemeinderates stark abgeändert. Aufgrund der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Wohnbebauung auch nochmals reduziert. Auf diese Weise ist eine qualitätsvolle Planung auch ohne Wettbewerb gewährleistet.	
6.	**Keine gebäudetechnischen Anlagen auf die Dachlandschaft, Festschreibung von begrünten Flachdächern!** Im Bebauungsplan Nr. 71 muss fest definiert werden, dass keinerlei Gebäudetechnischen Anlagen, wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, Nachkühlgeräte, usw. auf den Dächern installiert werden dürfen. Ansonsten sind solche Anlagen genehmigungsfrei und können jederzeit auf den Flachdächern aufgestellt werden. Hierdurch würde zur im Bebauungsplan angegeben Gebäude Höhe die Anlagentechnik hinzukommen, aus Erfahrung kann dies nochmals bis zu 2,50 Meter betragen, dann wäre hier eine Gesamthöhe von 22,00 Meter zu erwarten. Im Bebauungsplan könnte auch eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben werden. Die würde sowohl die Klimabilanz, als auch das optische Erscheinungsbild der Klinikgebäude deutlich aufwerten.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7	
7.	**Wohnbebauung völlig ortsuntypisch!** Die im Bebauungsplan Nr. 71 geplanten 6 Wohnhäuser mit einer Wandhöhe von 12,50m ist für die dörfliche Feldafinger Bebauungsstruktur völlig untypisch und mit einer GFZ von 0,60 deutlich über sonst üblichem Baurecht. Diese Wohnbebauung müsste an die ortsübliche Bebauungsstruktur und dessen Größe, vor allem deren Höhe, angepasst werden. Keine 100 Meter nördlich liegt die GFZ bei ortsüblichen 0,14 und die Wandhöhe ist auf ca. 4,20m begrenzt.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Vorkaufsrecht im Verkaufsfall der Wohnungen für die Gemeinde!** Im Bebauungsplan ist die Wohnbebauung als allgenmeines Wohngebiet ausgewiesen	

	und nicht zweckgebunden als Personal-oder Betriebswohnungen definiert. Wenn die Artemed Klinken die "Personalwohnungen" als Eigentumswohnungen verkaufen sollte, und der oder die Käufer Eigennutzung gelten machen, hat die Gemeinde für diese Eigentumswohnungen kein Belegungsrecht mehr. Für diesen Fall sollte die Gemeinde Feldafing ein Vorkaufsrecht durchsetzen und sicherstellen, dass die Gemeinde die Wohnungen zu einem Vorzugspreis erwerben kann. Ansonsten müssten diese Wohnungen zweckgebunden als Personalwohnungen definiert werden. Mit 75 Wohnungen, die als Eigentumswohnungen verkauft werden können, lässt sich ein nicht unerheblicher Millionenbetrag erwirtschaften. Hier ist sicher die Findigkeit eines guten Fachanwaltes gefragt.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Die im städtebaulichen Vertrag vorgesehen Regelungen sind ausreichend, um die sachgerechte Umsetzung der diesbezüglichen Ziele zu gewährleisten.	
9.	Generell müssten o.g. Punkte durch entsprechende Anwaltliche Unterstützung auf Ihre Rechtssicherheit geprüft und ausgearbeitet werden. Dies nimmt sicher entsprechende Zeit in Anspruch, aber diese Zeit muss und kann sich die Gemeinde nehmen, denn die Größenordnung des Projektes und dessen Auswirkungen und Veränderungen auf die Gemeinde Feldafing, sind viel zu gravierend, als dass jetzt schnell eine Entscheidung herbeigeführt werden müsste. Bitte nehmen Sie sich im Zweifel die Zeit auch Alternativen einzufordern, diese gibt es immer!	
Zu 9.	Das Projekt wird seitens der Gemeinde durch einen hierfür eigens beauftragten Rechtsanwalt, Herrn Donhauser, betreut.	

65. Jasmine und Rainer Blütling, Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Das gesamte Areal der Fernmeldeschule (im nachfolgenden FMS) hat eine Größe von 36,7 ha. Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der FSM wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter, nicht zuletzt auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing, hat. Hierauf wird ausdrücklich in der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" vom 19.12.2013 hingewiesen: "Für die Gemeinde Feldafing stellt das Bauvorhaben die Gelegenheit dar, einen von attraktiven Grünstrukturen durchzogenen neuen Ortsteil mit einer interessanten Nutzungsmischung zu schaffen. Dieser kann für die mittelfristig zu erwartende Konversion der südlich anschließenden Bundeswehrflächen richtungsweisend sein bezüglich Qualität und Wertigkeit künftiger Nutzungen, Gebäude und Freiräume." Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die fehlende Gesamtplanung und das Herauslösen eines Teilstücks widerspricht aber vor allem der Leitbildplanung der Gemeinde Feldafing, die erneut in der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 17.02.2014 vorgestellt wurde.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
2.	Die Bima und das Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH&Co.KG , Dr. Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing vertreten durch die Hospital Benedictus Krankenhaus Feldafing Verwaltungs GmbH, Dr.-Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Clemens Guth (im nachfolgenden Artemed-Kliniken genannt) haben einen Kaufvertrag über das Grundstück der Gemarkung Feldafing mit Flurnummer 215/4 geschlossen. Dieser Kaufvertrag ist im Grundbuch vollzogen, sodass die jetzige rechtmäßige Eigentümerin die "Artemed-Kliniken" ist. In der öffentlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde vom 17.02.2014 wurde seitens der "Artemed-Kliniken" und vom amtierenden Bürgermeister Sontheim mitgeteilt, dass in dem Vertrag zwischen der Bima und der "Artemed-Kliniken" der Bau der von der Gemeinde im FNP und BBP geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück mit Flurnummer 215/4 der Art und Größe nach geregelt ist. Diese Vorgabe des Bundes greift in die Planungsho-	

	heit der Gemeinde ein und widerspricht den gemeindlichen Planungsgrundsätzen des FNP und des BBP. Da der Vertrag mit der Bima nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich, wird ausdrücklich bestritten, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit ohne Einflussnahme hat ausüben können. Schon allein aus diesem Grunde ist der FNP und der BBP nichtig.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	Der BBP widerspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990 mit insgesamt 6 Änderungen . Gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB sind die Bebauungspläne aus einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldafing vom 15.10.1990 mit insgesamt 6 Änderungen. Dieser geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planungsumgriff eine Überlagerung mit "locker bebauter, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" dar und weist darüber hinaus einen Bereich "Standortgerechter Wald" sowie "Standortfremder Wald, umbauen zum Mischwald" aus. Das Ausmaß der Planung im BBP der 6 Wohngebäude und des Klinikums In Größe, Höhe und Verdichtung widerspricht diesen überlagerten Zielsetzungen und fügt sich nicht "sensibel" in die bestehende Landschaft ein. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lenne- Park setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus. Unerheblich ist hier das eingeleitete Parallelverfahren des FNP, da dieser erst im Planungsstadium ist und als Grundlage des BBP nicht herangezogen werden kann.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 7, Ziffer 5 und Ziffer 10.	
4.	Der FNP und der BBP nehmen in vielen Bereichen der Planungen Bezug auf den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde Feldafing und der "Artemed-Kliniken" abgeschlossen wurde. Sowohl der FNP als auch der BBP müssen demnach mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitliches Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann Pro-Feldafing e.V.* seine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
5.	Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht erträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,Sm Höhe, d.h. insgesamt ca. 21 m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung eben sowenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig. Auf diese Sichtachse hat des Landschaftsarchitektin Frau Baumann in der allgemeinen Info Veranstaltung vom 17.02.2014 besonderen Wert gelegt.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
6.	Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca. 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1,50m für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,50m ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
7.	Es ist nicht ersichtlich, warum die 6 Wohnhäuser im FNP und BBP als Planungsgebiet	

	allgemeines Wohngebiet neben dem Sondergebiet Klinikum ausgewiesen werden. Das allgemeine Wohngebiet umfasst im Gegensatz zum reinen Wohngebiet auch Gewerbe. Es ist weder im FNP noch im BBP ausdrücklich ausgeschlossen, dass auf Grund der Gebietsgliederung in allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet Klinikum in diesen Wohnhäusern in irgendeiner Form Patientenhotels entstehen. Diese Patientenhotels können dann später in ein normales Hotel umgewandelt werden, wie man an dem ehemaligen Tagungshotel Residenz leicht darstellen lässt.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10 c). Hotels sind ausdrücklich nicht zulässig. Es ist Aufgabe der Bauaufsicht dafür Sorge zu tragen, dass es hier nicht zu rechtswidrigen Nutzungen kommt.	
8.	Die Planung von 6 Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird im BBP und FNP mit dem Harmonisierungsgebot begründet, zuletzt sogar noch im Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014. Hier sagt der Bürgermeister ausdrücklich: "Diese Wohnungen werden gefordert, um dem Harmonisierungsgebot nachzukommen und damit den gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen." Das Harmonisierungsgebot ist zum einen keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorschreibt. Das Landesentwicklungsprogamm (LEP), worauf Bezug genommen wird, richtet sich primär an staatliche Bauträger und spielt bei einer Gemeinde mit ca. 4500 Einwohnern im ländlichen Raum keine Rolle. Für Bürger und deren Belange ist ausschließlich das BauBG relevant. Zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
9.	Das allgemeine Wohngebiet mit 6 geplanten Wohnhäusern und insgesamt 75 Wohnungen ist überdimensioniert und widerspricht dem aktuell geäußerten Bedarf. Die Artemed-Geschäftsleitung plant als Ersatz für das bestehende Schwesternwohnheim (alter Bundeswehrbestand) lediglich einen Ersatzbau (Gebäude Nr. 1). Die restlichen 5 Wohngebäude sind erst ab 2028 geplant. Das widerspricht der Planungsgrundlage zum Wohnbedarf. Entweder man hat Wohnbedarf für die Mitarbeiter der Klinik, dann sollten alle Häuser zeitnah gebaut werden, oder der Bedarf ist deutlich geringer und es Bedarf nur eines Wohnhauses. Letzteres entspricht der aktuellen Planung der Artemed-Geschäftsleitung.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
10.	Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/ Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter. D.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
11.	Die GFZ (Geschossflächenzahl) für das allgemeine Wohngebiet im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 beträgt 0,6 (d.h. 60m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Im benachbarten reinen Wohngebiet, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, beträgt die GFZ 0,14 (d.h. 14m² Wohnfläche auf 100m² Grundstücksfläche). Grund für diese niedrige GFZ ist insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Starnberger See. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 enthält mit 0,60 mehr als ein 4-faches der Geschossfläche des angrenzenden Siedlungsgebietes. Somit werden die maßgeblichen Beratungen des damaligen Gemeinderates überhaupt nicht berücksichtigt, und ein Einfügen in das damit vorgegebene Ortsbild ist damit nicht gewährleistet. Dieser Umstand hat nicht nur Einfluss auf Art und Maß der Bebauung, sondern auch auf die vorhandene Infrastruktur des bestehenden	

	Wohngebietes.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
12.	Die geplante Bebauung von 6 Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet beinhaltet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet beträgt die Wandhöhe, gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989, bis zum First 4m. Dies stellt eine Verdreifachung der Wandhöhen dar. Diese extreme Verdichtung steht in starkem Gegensatz zu der niedrigen Bebauung des benachbarten Wohngebietes.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
13.	Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden. Hierzu gibt es bereits eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Demnach sind Teile des Waldes nicht schützenswert und falls Brutstätten seltener Vögel , Fledermäuse, etc. vorhanden sein sollten, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen .	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
14.	Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
15.	Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 15.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und Ziffer 12.	
16.	Aus dem FNP und BBP ist nicht ersichtlich, um welche Art der Nutzung es sich bei der Klinik handelt. Eine verbindliche Definition fehlt und muss im Detail festgeschrieben Wert.	
Zu 16.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
17.	Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§ 2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im BBP nicht nachgewiesen.	
Zu 17.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
18.	Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Str. überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Str. verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: - Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen - es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese. - Die untere Naturschutzbehörde hat bereits eine Stellungnahme bzgl. des unteren	

	Waldes abgegeben. Hier gilt das gleiche wie oben: Demnach sind Teile des Waldes nicht schützenswert und falls Brutstätten seltener Vögel, Fledermäuse, etc. vorhanden sein sollten, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.	
Zu 18.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
19.	Im Umweltbericht zum FNP wird behauptet, das Vorhaben alternativlos sei (Teil B, Nr.3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternative gibt.	
Zu 19.	Die Einwendung ist berechtigt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	
20.	Zu guter Letzt sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die einzige Anliegerstraße auf das Grundstück der Artemed-Kliniken mit Gemarkung 215,215/4 ausschließlich die Siemensstraße Nord ist, die direkt in das angrenzende reine Wohngebiet führt. Einen Anspruch auf eine Zufahrt über die Tutzinger Straße ist wünschenswert, aber sowohl die Gemeinde als auch die Klinik hat mangels direkter Anliegereigenschaft keine Möglichkeit dieses durchzusetzen. Ob die FMS tatsächlich 2017 umzieht und oder ein privatrechtlicher Vertrag die Benutzung der FMS-Straße billigen wird, ist mehr als unklar. Die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing ist für diesen anfallenden Verkehr nicht ausgerichtet. Vor Änderung des FNP und BBP ist von ganz entscheidender Bedeutung wie sich die Gemeinde in Zukunft die gesamte Infrastruktur vorstellt und plant. Diese Gedanken muss sich die Gemeinde im Vorfeld machen, und nicht getreu dem Motto "Kommt Zeit, kommt Rat." Denn dann ist es zu spät.	
Zu 20.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 11 und Ziffer 12.	

66. Dr. Franz Lederer, Christa-Regine Lederer, Carolin van Vliet,
Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Gleichzeitig bitte ich um Eingangsbestätigung sowie darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde zuzuleiten. Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens einzubringen und gegebenenfalls in späteren Verfahren Klage zu erheben.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Allgemeines Zur Klarstellung soll bereits anfangs darauf hingewiesen werden, dass sich meine Einwendungen nicht grundsätzlich gegen die Nutzung des freiwerdenden Geländes für einen Klinikbau der Artemed-Kliniken richtet, ganz im Gegenteil, eine solche Nutzung begrüße und unterstütze ich.	
Zu 2.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3.	Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan berücksichtigen aber nicht im Detail den Schutz bestehender, auch höherwertiger Güter und eine rechtlich vorgeschriebene Abwägung öffentlicher und privater Belange hat offensichtlich nicht stattgefunden.	
Zu 3.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	Daneben wird die Einschlagung des Rechtsweges auch dadurch provoziert, dass die Verwaltung offensichtlich bemüht ist, durch teilweise widersprüchliche, fehlende oder nur sukzessiv erfolgende Informationen die Öffentlichkeit im Unklaren zu lassen. Möglicherweise beruhen daher auch einzelne der nachstehend angegeben Gründe auf einer Unkenntnis des Tatbestandes.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 a)	
	II Gründe im Einzelnen	
5.	Das gegenständliche Gebiet liegt in einem landschaftlich herausragenden Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees von überörtlicher Bedeutung. Ein früherer, noch geltender Flächennutzungsplan für das Gebiet der Bauplanung sieht daher auch eine locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche vor. Weder die Massivität des Klinikbaus,	

	noch die für das Wohngebiet vorgesehene Bebauungsdichte ordnet sich dieser rechtlichen Vorgabe unter.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 5, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
6.	Im Einklang mit dem Flächennutzungsplan galt für mein Grundstück Siemensstr. 10 zur Zeit des Erwerbs im Jahre1979 meiner Erinnerung nach eine GfZ von etwa 0,15 oder sogar darunter. Die jetzt für die Wohnbebauung im Bauplan vorgesehene GfZ beträgt 0,6. Nach Information in der Informationsveranstaltung der Gemeinde am 17.02.2014 wird in ganz Feldafing eine solche Verdichtung nur an einer einzigen Stelle erreicht. Dass eine solche unverhältnismäßige Verdichtung mit der Folge einer rapiden Steigerung des Verkehrsaufkommens gerade an einem Gebiet geplant ist, für das eine lockere Bebauung noch 1990 vorgesehen war, war nicht zu erwarten. Deshalb ist der Lärmschutz gegen den höheren Verkehr für das Anwesen durch den 1980 erfolgten Bau nicht mehr gegeben. Das stellt eine erhebliche Wertminderung des Anwesens dar, die einer Enteignung nahekommt. Das grundgesetzliche Recht auf Eigentum ist durch das Bauvorhaben in der derzeitigen Planung also ebenfalls verletzt.	
Zu 6.	Es ist jeder Planung immanent, dass sich dadurch die Bodenrichtwerte auch in den angrenzenden Gebieten ändern können. Ob die Auswirkungen tatsächlich negativ sind, kann derzeit nicht sicher beurteilt werden. Immerhin wird eine Bundeswehrnutzung durch eine hochwertigere Klinik- und Wohnnutzung ersetzt. Es besteht zudem nach ständiger Rechtsprechung kein Anspruch eines Eigentümers darauf, dass sich die Umgebungsbebauung nicht ändert. Jeder Eigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass sich in der Nachbarschaft städtebauliche Planungen ergeben. Dies gilt umso mehr für die Lage neben einem aufgegebenen Bundeswehrareal. Das Eigentumsgrundrecht schützt daher nicht vor einer positiven oder negativen Entwicklung des Bodenrichtwertes. Die Gemeinde legt aber Wert darauf, dass sich die Planungen aus der vorhandenen Umgebungsbebauung entwickeln bzw. in diese einfügen und dass die Belastungen der betroffenen Eigentümer möglichst gering bleiben. Eine Verletzung des Eigentumsgrundrecht liegt insofern nicht vor.	
7.	Der städtebauliche Vertrag, der für eine nähere Beurteilung aufschlussreich sein könnte, wurde bis zum Tage der Informationsveranstaltung, die 4 Tage vor Ablauf der Einspruchsfrist anberaumt worden war, der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt. Deshalb behalte ich mir alle Einwendungen, die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben können, ausdrücklich vor.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
8.	Mit der Zulassung einer GfZ von 0,6 wird ein Präzedenzfall geschaffen, der auch auf das übrige und größere Gelände der Fernmeldeschule Wirkung entfaltet, und jeder Investor dort wird sich hierauf beziehen und eine Bebauung mit E + 3 und einer GfZ von 0,6 einfordern mit allen Folgen, die sich hieraus für den Naturschutz, die Verkehrsverhältnisse usw. ergeben. Eine solche Verdichtung ist für die Ansiedlung der Klinik auch nicht erforderlich, denn in der Informationsveranstaltung hat die Klinikleitung selbst erklärt, dass sie in der Anfangsphase die geplanten 75 Wohneinheiten nicht benötigt, sondern erst bis 2028. Bis dann sollten aber zumindest Teile des übrigen Kasernengeländes frei geworden sein, wo dann die übrigen Wohneinheiten in lockerer Bebauung fertiggestellt werden können	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4, Ziffer 5, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
9.	Nach mündlicher Auskunft der Verwaltung wird erwartet, dass nach Bauabschluss 80% des Verkehrs des gesamten Gebietes des Bebauungsplans über die Tutzinger Straße fließen wird und nur 20% nach Norden über die Siemensstraße. Diese Annahme berücksichtigt nicht, dass der untere (östliche) Teil der Siemensstraße von der Bundeswehr noch nicht freigegeben ist und auch zunächst nicht freigegeben wird, weil er durch militärisch sensibles Gebiet verläuft. Der untere (östliche) Teil der Siemensstra-	

	ße steht also für den Zivilverkehr nicht zur Verfügung, womit die Grundlage für die Erwartung der Gemeinde zum Verkehrsfluss entfällt. Es ist aber unrealistisch anzunehmen, der aus dem Wohngebiet und den dortigen Ausfahrten der Tiefgaragen aus- und einfließende Verkehr würde den Weg durch das Gelände unmittelbar an der neuen Klinik zu der provisorischen Baustraße und durch diese zur Tutzinger Straße nehmen. Damit wird also der Verkehr notwendigerweise vorwiegend durch den nach Norden gerichteten Teil der Siemensstraße fließen. Der obere Teil der Siemensstraße ist aber bereits durch die Zufahrt zum Siemens-Bildungszentrum überbelastet und kann keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 1 c), Ziffer 11 und Ziffer 12. ergänzend dazu: Sollte nach Fertigstellung der Klinik und der ersten Wohngebäude des WAs die Siemensstraße wider Erwarten noch nicht durchgängig zur Verfügung stehen, würden die Wohneinheiten der Gebäude über die Siemensstraße Nord erschlossen. Dies ist in jedem Fall tolerabel, selbst für den Fall, daß alle Gebäude vor Abzug der Bundeswehr erstellt sind.	
10.	Gegenüber einem normalen Gewerbebetrieb verursacht ein Krankenhaus ein weit höheres Verkehrsaufkommen: a) An- und Abfahrt der Beschäftigten. Es ist zu erwarten, dass die Klinik mit 210-277 Betten etwa 600 Beschäftigte haben wird. Zum Vergleich, das Klinikum Starnberg mit 300 Betten hat mit Ärzten mehr als 650 Beschäftigte. Ein normaler Gewebebetrieb mit 600 Beschäftigten Ist bereits ein recht großer Betrieb. b) Ein Krankenhaus hat aber zusätzlich Patienten, die voll verpflegt werden müssen. Ein Krankenhaus mit 277 Betten hat 277 Patienten und ist also zu vergleichen mit einem Hotel gleicher Gästezahl. Zum Vergleich, das Hotel Kaiserin Elisabeth am Ort hat 18 Einzel- und 33 Doppelzimmer, also eine Gästekapazität von 84. Das Hotel Residence in Feldafing hat 35 Einzel- und 57 Doppelzimmer, also eine Gästekapazität von 149. Das geplante Krankenhaus ist also diesbezüglich mit einem Hotel zu vergleichen, das größer ist als die beiden Hotels Kaiserin Elisabeth und Residence zusammen. Diese Gäste/Patienten müssen mit frischen Lebensmitteln und Getränken laufend versorgt werden, die Abfallentsorgung kommt dazu. c) Ein Krankenhaus bedingt einen starken Lieferverkehr: Arzneimittel, medizinisches Material, technische Servicekräfte usw. d) Hinzu kommt bei einem Krankenhaus noch der Besuchsverkehr. Hotelgäste haben normalerweise keine Besuche. Bei einem Krankenhaus mit 277 Patienten rechne ich mit mindestens 200 Besuchern täglich. Bei einem so hohen Personenverkehr halte ich die Parkkapazität für völlig unzureichend, was zu einer zusätzlichen Belastung der anliegenden Straßen führen muss. Diese Verkehrssituation ist offensichtlich nicht oder nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 Die Verkehrsbewegungen die durch die geplante Klinik bedingt sind, wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt.	
11.	Der obere (nördliche) Teil der Siemensstraße kann keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Siemensstraße nicht zu einer überörtlichen Straße führt, sondern mitten in einem Wohngebiet endet. Von dort ist nur folgende Weiterführung des Verkehrs möglich a) durch die bereits für den heutigen Verkehr zu engen Trendlstraße, durch das dortige Wohngebiet zur Tutzinger Straße; b) durch das Wohngebiet im unteren Teil der Thurn-und-Taxisstraße zur Tutzinger Straße; c) durch den oberen Teil der Thurn- und-Taxisstraße durch das Nadelöhr an deren Ende in die Bahnhofstraße; d) über die Firnhaberstraße, Lennéstraße und Koempelstraße und durch die dortigen Wohngebiete nach Traubing zur B2. Auch der Teil Feldafings westlich der Bahnlinie	

	wird also durch diesen zusätzlichen Verkehr einschneidend belastet; die Koempelstraße ist schon jetzt mehr als ausgelastet.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11.	
12.	In der Informationsveranstaltung am 17.02.2014 hat ein Referent der Gemeinde darauf hingewiesen, dass ein "Defizit von Feldafing" die Verkehrssituation darstelle. Dieses Defizit noch weiter und zwar ganz erheblich zu verschlimmern, kann nicht Sinn einer Bauplanung sein.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1c, Ziffer 11.	
13.	Die Realisierung des Klinikbaus verlangt also vorrangig die Lösung des Verkehrsproblems, wozu die irrealen und widerlegten Vermutungen über den zu erwartenden Verkehrsfluss nicht ausreichen, sondern wofür gezielte Baumaßnahmen verlangt werden. a) Die Siemensstraße muss nach Süden zu geschlossen werden und Sackstraße bleiben, wie sie es derzeit ist. Das würde also bedeuten einen Rückbau der Siemensstraße (Verkehrsschilder allein reichen hierfür nicht aus) an der Stelle, wo sich jetzt das Kasernentor befindet. b) Vom Standpunkt des Naturschutzes wäre eine Schließung der Siemensstraße und Ersatz durch einen Fußweg an der Stelle, wo sie den Eichgraben überquert, ideal. Dadurch würde das realisiert werden, was seitens der Verwaltung bereits - aber unzutreffend - in der Informationsveranstaltung gerühmt wurde, nämlich dass der Eichgraben als Biotop vollständig erhalten bleibt und "eine Zäsur zur lockereren Bebauung der Parksiedlung" bildet.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und 16.	
14.	Der ebenfalls von der Verwaltung in der Informationsveranstaltung vorgetragenen Notwendigkeit, das In Feldafing "stark entwicklungsbedürftige", nicht vom Verkehr belastete Wegenetz auszubauen, würde damit gleichzeitig entsprochen. Diese Lösung würde eine Einigung mit Siemens wegen der derzeitigen Zufahrt über den nördlichen Teil der Siemensstraße verlangen.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

67. Eberhart Weinberger Schreiben vom 20. Februar 2014

1.	Ich möchte Stellung nehmen zu dem am 19.12. 2013 bekannt gemachten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.71 und der Änderung des Flächennutzungsplans Nr.7. Erlauben Sie mir vorab ein kurzes Wort zur Informationsveranstaltung am 17.02. Grundsätzlich finde ich es positiv, wenn über derart komplexe und einschneidende Bauvorhaben ausführlicher informiert wird (wenn auch spät und offensichtlich erst unter Druck). Die Vorträge waren jeder für sich interessant, das gesamte Themenspektrum für meinen Geschmack allerdings relativ breit gestreut. Aus meiner Sicht hätten die Punkte Ortskernsanierung und Konversion jeweils eine eigene Veranstaltung verdient, was auch zu einer gewissen Entzerrung bei der zuweilen chaotische Ausmaße annehmenden Bürgerbefragung geführt hätte. Anfangs war ich auch über den ursprünglich vorgesehenen Fragemodus (schriftlich) verärgert. Ex post gesehen wäre der Informationsnutzen vermutlich doch höher gewesen, wenn zunächst wie von Herrn Bürgermeister Sontheim vorgeschlagen zügig die eingereichten schriftlichen Fragen beantwortet worden wären. Anschließend hätte ich mir aber dennoch ausreichende Diskussions-und Fragemöglichkeiten gewünscht.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Herr Schließer sprach in seinem Vortrag von Nachhaltigkeit, von Konstruktivität, von einem Orchester (das sich ja bekanntlich durch Harmonie auszeichnet) und vor allen Dingen einer Miteinbindung der Bürger und Anwohner. Leider ist bezüglich der ersten konkreten-FMS-Planungen exakt das Gegenteil der Fall und die Anlieger wurden hier völlig übergangen, geschweige denn ihre Interessen berücksichtigt.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 a) und Ziffer 3.	

3.	Bisher war die Siemensstraße eine ruhige Sackgassenidylle mit insbesondere am Wochenende Richtung Nordkasernentor Quasi-Fußgängerzonencharakter. Wenn ich nun höre, dass auf dem ehemaligen FMS-Gelände im Nordwesten mit Anbindung Siemensstraße 75 Wohnungen gebaut werden sollen, so entspricht dies einem Mehrfachen (ca. dem Vierfachen!) der der Siemensstraße zugeordneten Häusereinheiten und einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Begründet werden die überdimensionierten Wohnvorhaben mit Personalbedarf für die ebenfalls überdimensionierte Artemed- Klinik. Dies darf jedoch bezweifelt werden, da zunächst erst eines der hierfür insgesamt 6 vorgesehenen Wohnhäuser erstellt werden soll, die restlichen 5 Wohnhäuser hingegen erst ab 2028. Entweder ist ein mit dem Klinikbau fristenkongruenter Personalbedarf vorhanden oder nicht.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und Ziffer 10.	
4.	Die insgesamt geplanten 6 viergeschossigen Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet werden im Entwurf des Bebauungsplans Nr.71 und in der Änderung des Flächennutzungsplans Nr.7 mit dem Harmonisierungsgebot begründet. Letzteres ist aber keine gesetzliche Grundlage, die eine Wohnraumschaffung für Personal zwingend vorsieht, zum anderen ist das Harmonisierungsgebot mit der Verordnung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013 entfallen. Demnach ist die Planungsgrundlag für die Wohnbebauung ebenfalls entfallen.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	Im Übrigen hätte ich mich auch gefreut, wenn ich seinerzeit bei meinem Berufsstart in München eine Wohnung vom Arbeitgeber gestellt bekommen hätte, weil ich dann nicht drei Monate zwischen Regensburg und München hin-und herpendeln hätte müssen, bis eine geeignete und halbwegs bezahlbare Wohnung gefunden war. Bereits heute werden die alten Kasernen Baracken offensichtlich für Mitarbeiter-Wohnraum der Artemed Kliniken genutzt. Inzwischen parken in diesem Zusammenhang ca. ein halbes Dutzend Autos mit fast ausschließlich spanischem Kennzeichen mangels Parkplätzen auf der Siemensstraße. Da im Krankenhausgeschäft der mit Abstand höchste Kostenblock die Personalkosten sind, bietet sich (billiges)spanisches Personal bei 50 % Jugendarbeitslosigkeit natürlich an. Soll das etwa das Modell der Zukunft sein? (Überdimensionierter) Wohnraum für billige (Auslands-)Arbeitskräfte? Ich bin weder Ausländerfeind, noch dem politischen rechts-außen-Lager zugetan, aber ich sehe nicht ein, Artemed durch dieses Planvorhaben möglicherweise die Chance zu geben. seine Kostenstrukturen zulasten der Anlieger-Wohnqualität zu verbessern.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10. Ergänzend sei angemerkt, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Arbeitnehmerstruktur des Klinikbetreibers zu steuern. Eine Beschränkung diesbezüglich – die ausdrücklich nicht gewollt ist – wäre ohnehin rechtlich nicht zulässig, da sie gegen die Arbeitnehmerfreizügigkeit der EU verstößt. Auch ist nicht erkennbar, worin aus städtebaulicher Sicht durch EU-Ausländer eine stärkere Belastung für die Nachbarschaft entstünde als durch einheimische Arbeitnehmer..	
6.	Hinzu kommen die völlig aus den Fugen geratenen Abmessungen und Plankennzahlen für diese Bauvorhaben. Die GFZ (Geschossflächenzahl) liegt mit 0,6 beim über Vierfachen des benachbarten reinen Wohngebiets (0,14), dessen niedriger Wert mit der herausragenden Hangfläche am Starnberger See und seinem Villencharakter begründet wird. Mich hat bei der Informationsveranstaltung sehr gestört, wie immer wieder versucht wurde diese klar definierte viel zu hohe Kennzahl von 0,6 kleinzureden (Zahlen lügen nicht!). Des Weiteren beinhaltet die geplante Bebauung der 6 Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet eine Wandhöhe von ca. 12,25m. Im benachbarten reinen Wohngebiet liegt die Wandhöhe gem. Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Feldafing vom 03.02.1989 hingegen bis zum First nur bei 4m. Auch diese Zahlen belegen eine klare Disharmonie zum eigentlich gewünschten Charakter der Umgebung.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
7.	Zusammenfassend verstößt der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.71 gegen den	

	geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Es wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus. Ich plädiere daher dafür, die geplanten Wohnungen auf maximal 12 zu begrenzen und diese nicht in einem Wohngebäude, sondern umgebungsverträglich in kleinere Einheiten zu bündeln.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 10 und Ziffer 7.	
8.	Auch die Ausmaße der Klinik selbst mit einer Höhe von bis zu ca. 22m vertragen sich nicht mit den Flächennutzungsplanvorgaben. Wie ein Blick auf die Landkarte nun schon seit Jahren befürchten lässt, soll die Siemensstraße ab 2017 nun auch noch bis zur Tutzinger Straße geöffnet werden. Mit anderen Worten: Neben der zu erwartenden Verkehrszusatzbelastung von 75 Wohnungen soll nun auch noch ein vermutlich beträchtlicher Durchgangsverkehr von der Tutzinger Straße durch die Siemensstraße rollen und umgekehrt. Als Ihnen, Herr Bürgermeister Sontheim, mein kleiner Sohn vor wenigen Wochen beim Grundschulbesuch im Rathaus aus Angst um seine ruhige Spielstraße genau jene Frage stellte, hatten Sie ihm geantwortet, Sie könnten überhaupt nicht verstehen, wer so einen Quatsch verbreite. Ich befürchte, wenn so weitergeplant - und umgesetzt wird, dürfte einen die Siemensstraße in wenigen Jahren eher an den mittleren Ring in München als an ein ehemaliges Sackgassenidyll in einem Villenviertel erinnern. Die Wohnqualität wird sich so jedenfalls deutlich verschlechtern, was sich ceteris pari bus auch in schmerzlichen Abschlägen in den Anliegerhäuserpreisen niederschlagen wird. Dies hat offensichtlich bei allen Planungsüberlegungen bisher überhaupt keine Rolle gespielt. Wenn ich mir aber überlege, welche berufliche Anstrengungen und privaten Entbehrungen ich auf mich nehmen musste, um mir überhaupt ein solches Haus leisten zu können, dann ist mir das alles andere als egal und solche Entwicklungen bedeuten für mich Alarmstufe dunkelrot, zumal ich beim Kauf selbstverständlich davon ausgegangen war, dass ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Stichwort locker bebaute, - nicht GFZ 0,6! - stark durchgrünte Bauflächen) von den Entscheidungsträgern auch eingehalten wird. Ich richte daher den dringenden Appell an Sie, nach Lösungen zu suchen (Tempo 30 und Anlieger frei reichen hier nicht aus), auch die Interessen der Anlieger in diesem Sinne zu berücksichtigen.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 7, Ziffer 11, Ziffer 12 und Ziffer 16.	
9.	Aus Anwohnersicht stellt sich auch noch die Frage nach dem Schwerlastverkehr. Falls die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen nicht rechtzeitig abgesenkt werden kann, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str, Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor. Ferner ist ein Luftschallschutz für die angrenzende Nachbarschaft während der Bauphase und im späteren Betrieb der Klinik in der aktuellen Planung nicht vorgesehen, was einen Verstoß gegen die planrechtlichen Festsetzungen darstellt	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12, Ziffer 14, Ziffer 15, Ziffer 16 und Ziffer 1 c). Die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner haben ergeben, dass vom Betrieb der Klinik keine unzumutbaren Belastungen für die benachbarten Wohnbebauungen ausgehen.	
10.	Zum Schluss noch ein Wort zum Planvorhaben per se. Mir ist unverständlich, warum man unter Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Gesamtareal von 36,7 ha auf eine Integration in ein Gesamtkonzept verzichtet, zumal ja ab 2017 ohnehin ein	

	Konversionsmanager engagiert werden soll. Es besteht die Gefahr, dass dadurch ein Präzedenzfall für die weitere Bebauung des Areals geschaffen werden könnte mit einem unangenehmen Charakter. Des Weiteren ist aus der Flächennutzungsplanänderung Nr.7 und dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und Ziffer 6.	
11.	Ferner frage ich mich nach dem wirklichen ökonomischen Nutzen des Krankenhausbaus für Feldafing. Gewerbesteuereinnahmen sind nicht zu erwarten. Die in der Informationsveranstaltung angesprochene Magnetwirkung des Krankenhauses im Hinblick auf mögliche innovative Gewerbeunternehmen sind mir persönlich viel zu wage. Da Artemed ja bereits in Tutzing und Feldafing domiziliert ist, hätte dies doch längst geschehen können. Außerdem habe ich auf der Veranstaltung gelernt, dass bei Artemed Feldafing die verlängerte Werkbank von Tutzing ist. Warum hätte Artemed dann Feldafing schließen sollen bei einer Ablehnung des Planvorhabens? Eine mögliche Schließung der bereits bestehenden Feldafinger Klinik war aber auf der Informationsveranstaltung das Hauptargument von Herrn Bürgermeister Sontheim für das FMS-Planvorhaben.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5.	
12.	Gemäß § 1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu muss aber eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden haben, insbesondere welche öffentlichen Gründe privaten Einwendungen entgegenstehen bzw. wo ein Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist jedoch nicht erkennbar.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
13.	Abschließend möchte ich festhalten, dass mich (und nach meinem Eindruck viele Feldafinger) sowohl die bisherigen Konversionsplaninhalte, als auch vor allen Dingen die Art und Weise der Durchsetzungsversuche sehr verärgert haben, was Sie auch aus der Länge meines Anschreibens ersehen können, mit dem ich gleichzeitig aber auch die Hoffnung auf einen zukünftig erheblich konstruktiveren Weg im Sinne der Schließerschen Planumsetzungsphilosophie verknüpfe.	
Zu 13.	Wird zur Kenntnis genommen.	

68. Dr. Christian Lederer, Schreiben vom 21. Februar 2014

1.	Gleichzeitig bitte ich um Eingangsbestätigung sowie darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde zuzuleiten. Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens einzubringen und gegebenenfalls in späteren Verfahren Klage zu erheben.	
Zu 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Allgemeines Zur Klarstellung soll bereits anfangs darauf hingewiesen werden, dass sich meine Einwendungen nicht grundsätzlich gegen die Nutzung des freiwerdenden Geländes für einen Klinikbau der Artemed-Kliniken richtet, ganz im Gegenteil, eine solche Nutzung begrüße und unterstütze ich.	
Zu 2.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3.	Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan berücksichtigen aber nicht im Detail den Schutz bestehender, auch höherwertiger Güter und eine rechtlich vorgeschriebene Abwägung öffentlicher und privater Belange hat offensichtlich nicht stattgefunden.	
Zu 3.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	Daneben wird die Einschlagung des Rechtsweges auch dadurch provoziert, dass die Verwaltung offensichtlich bemüht ist, durch teilweise widersprüchliche, fehlende oder nur sukzessiv erfolgende Informationen die Öffentlichkeit im Unklaren zu lassen. Mög-	

	licherweise beruhen daher auch einzelne der nachstehend angegeben Gründe auf einer Unkenntnis des Tatbestandes.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 a)	
	II Gründe im Einzelnen	
5.	Das gegenständliche Gebiet liegt in einem landschaftlich herausragenden Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees von überörtlicher Bedeutung. Ein früherer, noch geltender Flächennutzungsplan für das Gebiet der Bauplanung sieht daher auch eine locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche vor. Weder die Massivität des Klinikbaus, noch die für das Wohngebiet vorgesehene Bebauungsdichte ordnet sich dieser rechtlichen Vorgabe unter.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 5, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
6.	Im Einklang mit dem Flächennutzungsplan galt für mein Grundstück Siemensstr. 10 zur Zeit des Erwerbs im Jahre1979 meiner Erinnerung nach eine GfZ von etwa 0,15 oder sogar darunter. Die jetzt für die Wohnbebauung im Bauplan vorgesehene GfZ beträgt 0,6. Nach Information in der Informationsveranstaltung der Gemeinde am 17.02.2014 wird in ganz Feldafing eine solche Verdichtung nur an einer einzigen Stelle erreicht. Dass eine solche unverhältnismäßige Verdichtung mit der Folge einer rapiden Steigerung des Verkehrsaufkommens gerade an einem Gebiet geplant ist, für das eine lockere Bebauung noch 1990 vorgesehen war, war nicht zu erwarten. Deshalb ist der Lärmschutz gegen den höheren Verkehr für das Anwesen durch den 1980 erfolgten Bau nicht mehr gegeben. Das stellt eine erhebliche Wertminderung des Anwesens dar, die einer Enteignung nahekommt. Das grundgesetzliche Recht auf Eigentum ist durch das Bauvorhaben in der derzeitigen Planung also ebenfalls verletzt.	
Zu 6.	Es ist jeder Planung immanent, dass sich dadurch die Bodenrichtwerte auch in den angrenzenden Gebieten ändern können. Ob die Auswirkungen tatsächlich negativ sind, kann derzeit nicht sicher beurteilt werden. Immerhin wird eine Bundeswehrnutzung durch eine hochwertigere Klinik- und Wohnnutzung ersetzt. Es besteht zudem nach ständiger Rechtsprechung kein Anspruch eines Eigentümers darauf, dass sich die Umgebungsbebauung nicht ändert. Jeder Eigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass sich in der Nachbarschaft städtebauliche Planungen ergeben. Dies gilt umso mehr für die Lage neben einem aufgegebenen Bundeswehrareal. Das Eigentumsgrundrecht schützt daher nicht vor einer positiven oder negativen Entwicklung des Bodenrichtwertes. Die Gemeinde legt aber Wert darauf, dass sich die Planungen aus der vorhandenen Umgebungsbebauung entwickeln bzw. in diese einfügen und dass die Belastungen der betroffenen Eigentümer möglichst gering bleiben. Eine Verletzung des Eigentumsgrundrecht liegt insofern nicht vor.	
7.	Der städtebauliche Vertrag, der für eine nähere Beurteilung aufschlussreich sein könnte, wurde bis zum Tage der Informationsveranstaltung, die 4 Tage vor Ablauf der Einspruchsfrist anberaumt worden war, der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt. Deshalb behalte ich mir alle Einwendungen, die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben können, ausdrücklich vor.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
8.	Mit der Zulassung einer GfZ von 0,6 wird ein Präzedenzfall geschaffen, der auch auf das übrige und größere Gelände der Fernmeldeschule Wirkung entfaltet, und jeder Investor dort wird sich hierauf beziehen und eine Bebauung mit E + 3 und einer GfZ von 0,6 einfordern mit allen Folgen, die sich hieraus für den Naturschutz, die Verkehrsverhältnisse usw. ergeben. Eine solche Verdichtung ist für die Ansiedlung der Klinik auch nicht erforderlich, denn in der Informationsveranstaltung hat die Klinikleitung selbst erklärt, dass sie in der Anfangsphase die geplanten 75 Wohneinheiten nicht benötigt, sondern erst bis 2028. Bis dann sollten aber zumindest Teile des übrigen Kasernengeländes frei geworden sein, wo dann die übrigen Wohneinheiten in lockerer Bebauung fertiggestellt werden können	

Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4, Ziffer 5, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
9.	Nach mündlicher Auskunft der Verwaltung wird erwartet, dass nach Bauabschluss 80% des Verkehrs des gesamten Gebietes des Bebauungsplans über die Tutzinger Straße fließen wird und nur 20% nach Norden über die Siemensstraße. Diese Annahme berücksichtigt nicht, dass der untere (östliche) Teil der Siemensstraße von der Bundeswehr noch nicht freigegeben ist und auch zunächst nicht freigegeben wird, weil er durch militärisch sensibles Gebiet verläuft. Der untere (östliche) Teil der Siemensstraße steht also für den Zivilverkehr nicht zur Verfügung, womit die Grundlage für die Erwartung der Gemeinde zum Verkehrsfluss entfällt. Es ist aber unrealistisch anzunehmen, der aus dem Wohngebiet und den dortigen Ausfahrten der Tiefgaragen aus- und einfließende Verkehr würde den Weg durch das Gelände unmittelbar an der neuen Klinik zu der provisorischen Baustraße und durch diese zur Tutzinger Straße nehmen. Damit wird also der Verkehr notwendigerweise vorwiegend durch den nach Norden gerichteten Teil der Siemensstraße fließen. Der obere Teil der Siemensstraße ist aber bereits durch die Zufahrt zum Siemens-Bildungszentrum überbelastet und kann keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16, Ziffer 1 c), Ziffer 11 und Ziffer 12. ergänzend dazu: Sollte nach Fertigstellung der Klinik und der ersten Wohngebäude des WAs die Siemensstraße wider Erwarten noch nicht durchgängig zur Verfügung stehen, würden die Wohneinheiten der Gebäude über die Siemensstraße Nord erschlossen. Dies ist in jedem Fall tolerabel, selbst für den Fall, daß alle Gebäude vor Abzug der Bundeswehr erstellt sind.	
10.	Gegenüber einem normalen Gewerbebetrieb verursacht ein Krankenhaus ein weit höheres Verkehrsaufkommen: a) An- und Abfahrt der Beschäftigten. Es ist zu erwarten, dass die Klinik mit 210-277 Betten etwa 600 Beschäftigte haben wird. Zum Vergleich, das Klinikum Starnberg mit 300 Betten hat mit Ärzten mehr als 650 Beschäftigte. Ein normaler Gewebebetrieb mit 600 Beschäftigten Ist bereits ein recht großer Betrieb. b) Ein Krankenhaus hat aber zusätzlich Patienten, die voll verpflegt werden müssen. Ein Krankenhaus mit 277 Betten hat 277 Patienten und ist also zu vergleichen mit einem Hotel gleicher Gästezahl. Zum Vergleich, das Hotel Kaiserin Elisabeth am Ort hat 18 Einzel- und 33 Doppelzimmer, also eine Gästekapazität von 84. Das Hotel Residence in Feldafing hat 35 Einzel- und 57 Doppelzimmer, also eine Gästekapazität von 149. Das geplante Krankenhaus ist also diesbezüglich mit einem Hotel zu vergleichen, das größer ist als die beiden Hotels Kaiserin Elisabeth und Residence zusammen. Diese Gäste/Patienten müssen mit frischen Lebensmitteln und Getränken laufend versorgt werden, die Abfallentsorgung kommt dazu. c) Ein Krankenhaus bedingt einen starken Lieferverkehr: Arzneimittel, medizinisches Material, technische Servicekräfte usw. d) Hinzu kommt bei einem Krankenhaus noch der Besuchsverkehr. Hotelgäste haben normalerweise keine Besuche. Bei einem Krankenhaus mit 277 Patienten rechne ich mit mindestens 200 Besuchern täglich. Bei einem so hohen Personenverkehr halte ich die Parkkapazität für völlig unzureichend, was zu einer zusätzlichen Belastung der anliegenden Straßen führen muss. Diese Verkehrssituation ist offensichtlich nicht oder nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 Die Verkehrsbewegungen die durch die geplante Klinik bedingt sind, wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt.	
11.	Der obere (nördliche) Teil der Siemensstraße kann keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Siemensstraße nicht zu einer überörtlichen Straße führt, sondern mitten in einem Wohngebiet endet. Von dort ist nur folgende Weiterführung des Verkehrs möglich	

	a) durch die bereits für den heutigen Verkehr zu engen Trendlstraße, durch das dortige Wohngebiet zur Tutzinger Straße; b) durch das Wohngebiet im unteren Teil der Thurn-und-Taxisstraße zur Tutzinger Straße; c) durch den oberen Teil der Thurn- und-Taxisstraße durch das Nadelöhr an deren Ende in die Bahnhofstraße; d) über die Firnhaberstraße, Lennéstraße und Koempelstraße und durch die dortigen Wohngebiete nach Traubing zur B2. Auch der Teil Feldafings westlich der Bahnlinie wird also durch diesen zusätzlichen Verkehr einschneidend belastet; die Koempelstraße ist schon jetzt mehr als ausgelastet.	
Zu 11.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11.	
12.	In der Informationsveranstaltung am 17.02.2014 hat ein Referent der Gemeinde darauf hingewiesen, dass ein "Defizit von Feldafing" die Verkehrssituation darstelle. Dieses Defizit noch weiter und zwar ganz erheblich zu verschlimmern, kann nicht Sinn einer Bauplanung sein.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1c, Ziffer 11.	
13.	Die Realisierung des Klinikbaus verlangt also vorrangig die Lösung des Verkehrsproblems, wozu die irrealen und widerlegten Vermutungen über den zu erwartenden Verkehrsfluss nicht ausreichen, sondern wofür gezielte Baumaßnahmen verlangt werden. a) Die Siemensstraße muss nach Süden zu geschlossen werden und Sackstraße bleiben, wie sie es derzeit ist. Das würde also bedeuten einen Rückbau der Siemensstraße (Verkehrsschilder allein reichen hierfür nicht aus) an der Stelle, wo sich jetzt das Kasernentor befindet. b) Vom Standpunkt des Naturschutzes wäre eine Schließung der Siemensstraße und Ersatz durch einen Fußweg an der Stelle, wo sie den Eichgraben überquert, ideal. Dadurch würde das realisiert werden, was seitens der Verwaltung bereits - aber unzutreffend - in der Informationsveranstaltung gerühmt wurde, nämlich dass der Eichgraben als Biotop vollständig erhalten bleibt und "eine Zäsur zur lockereren Bebauung der Parksiedlung" bildet.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und 16.	
14.	Der ebenfalls von der Verwaltung in der Informationsveranstaltung vorgetragenen Notwendigkeit, das In Feldafing "stark entwicklungsbedürftige", nicht vom Verkehr belastete Wegenetz auszubauen, würde damit gleichzeitig entsprochen. Diese Lösung würde eine Einigung mit Siemens wegen der derzeitigen Zufahrt über den nördlichen Teil der Siemensstraße verlangen.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	

69. Robert Hahn, Schreiben vom 21. Februar 2014

1.	hiermit lege ich Einspruch gegen die Umsetzung des oben genannten Flächennutzungsplans und Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 ein. Die Begründung des Einspruchs zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist im Wesentlichen: eine mangelnde bzw. nicht vorhandene Verkehrsinfrastrukturplanung für die Gemeinde Feldafing insbesondere unter Berücksichtigung möglicher negativer Konsequenzen für die umliegenden Straßen des Villengebietes	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, Ziffer 12, Ziffer 16 und Ziffer 1 c).	
2.	keine Anpassung an bzw. Berücksichtigung der umliegenden Bebauung bei der der Artemed-Klinik-Gebäude	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4, Ziffer 8, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
3.	Flächennutzungsplanänderung. Nr. 7 und dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 ist	

	nicht ersichtlich um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
4.	Im Weiteren schließe ich mich vollumfänglich den Bedenken, Anregungen und weiteren Einspruchsgründen von Herrn Prof. Dr. Hans-Jürgen Möller an, die er in seinem Schreiben vom 14.02.20 14 ausführlich dargelegt bat, genauso wie den sehr guten Argumenten der Bürgerinitiative Pro-Feldafing e.V. und behalte mir ausdrücklich vor, weitere Gründe die sich im Laufe der weiteren Umsetzung ergeben können nachzureichen. Ich frage mich insbesondere wie es zu dem weit unter Markpreis liegenden Veräußerungspreis des Grundstücks kommen konnte.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahmen zu Ziffer 1- 16, die Abwägungen zu Einwendung Nr. 29 Prof. Dr. Hans-Jürgen Möller und Einwendung Nr. 34 Bürgerinitiative Pro-Feldafing e.V. Ergänzend hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Klinikbetreiberin, das Grundstück von der BIMA in einem ordentlichen Bieterverfahren erworben hat, in dem der Marktpreis letztlich ermittelt wurde. Es ist also nicht zutreffend, dass das Grundstück weit unter Marktpreis erworben wurde.	

70. Doris Schönbeck, Schreiben vom 21. Februar 2014

1.	**Verbindliche Definition der Klinikart** Aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 71 ist nicht ersichtlich, um welche Klinikart es sich handelt. Eine verbindliche Definition fehlt.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6.	
2.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags** Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
3.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71.Artemed-Klinlken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" in die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennépark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
4.	**Im Vergleich zur Umgebung Ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,5m Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und läßt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Block-Charakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und ver-	

	ändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
5.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle Ober eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr.8033-326 Elchgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich In seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Eine alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
6.	**Verlegung nach Osten bietet Vorteile** Die Lage der Klinik sollte nach dem Wegfall des Gewerbegebietes an der Tutzinger Straße überdacht werden. Wenn das Baufenster der Klinik weiter nach Osten hin zur Tutzinger Straße verlegt würde, ergäben sich mehrere Vorteile: Höhe der Klinik nicht so dominant, da vom Park/See tiefer gelegen. Es wird eine größere Entfernung zum Museum "Villino" erreicht. Das Villino behält damit seinen besonderen Charakter inmitten einer Parklandschaft mit naturgeschützter Orchideenwiese.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 8.	
7.	**25 neue Wohnungen - statt 75 Wohnungen - sind ausreichend** Als Planungsgrundlage für die Wohnbebauung werden 150 neue Arbeitsplätze angenommen. Diese Planung beruht auf den aktuellen Bettenzahlen (Feldafing 125 und Tutzing 30) und der geplanten Bettenzahl im neuen Klinikgebäude von durchschnittlich 180 Betten. In der neuen Klinik werden also künftig nur 25 Betten mehr vorhanden sein. Nimmt man einen sehr unwirtschaftlichen Personalschlüssel von 2 MA/Bett (aktuell in Feldafing 1,67 MA/Bett) an, ergibt sich daraus eine Erhöhung der MA Zahl um ca. 50 Mitarbeiter; d.h. es besteht maximal ein Bedarf von 25 neuen Wohneinheiten und nicht von 75 im Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten. Die Ermittlung des Wohnbedarfs ist somit fehlerhaft.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	**Fehlender Ausgleich für Naturverbrauch** Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichtes (§§2Abs.4,2a BauGB) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein notwendiger Ausgleich der verbrauchten Flächen ist im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 nicht nachgewiesen.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13.	
9.	**Alternativen gibt es immer** Im Umweltbericht zur 7. Flächennutzungsplanänderung wird behauptet, das Vorhaben sei alternativlos (Teil B, Nr.3). Dies erscheint nicht plausibel, da es zu jeder Planung eine Alternativ gibt.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 5 und Ziffer 1 c).	
10.	**Fehlende Abwägung** Gemäß §1 Abs.7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu ist notwendig: daß nach der Begründung eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden hat die unterschiedlichen Gesichtspunkte gegeneinander abgewogen worden sind, insbesondere welche öffentlichen Gründe der privaten Einwendung entgegenstehen. worin der Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist nicht erkennbar.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
11.	**Gefahr der Bodenvergiftung** Unter der Fernmeldeschule liegen noch alte Kabel aus dem zweiten Weltkrieg, die giftiges Blei enthalten sollen. Nach Kriegsende wurden diese alten Kabel nicht entfernt,	

	sondern abgeklemmt, weil befürchtet wurde, daß sie beim Entfernen beschädigt werden und dann giftiges Blei in den Boden austritt. Wer garantiert dafür, daß der Boden unter der künftigen Klinik wirklich giftfrei Ist? Wer haftet für eventuelle Schäden?	
Zu 11.	Es liegen zwei Gutachten vor, die anhand der ehemaligen und vorhandenen Nutzungen potentielle Kontaminationen des Bodens untersucht haben. Bleikabeln sind dabei nicht genannt. Der Hinweis auf das mutmaßliche Kabel ist allerding sehr vage, gleichwohl wurde ihm nachgegangen: Nach Aussage des Bundeswehr-Dienstleitungszentrums Fürstenfeldbruck (EMail vom 2. September 2014 an Dr. Simon Machnik / Benedictus Krankenhaus) sind „über die in diesen Gutachten beschriebenen Altlastenverdachtsflächen und deren nähere Untersuchung hinaus […] keine weiteren Verdachtsflächen bekannt“. Es wurde zudem bestätigt, „dass bis zum tatsächlichen Verkauf der Teilliegenschaft keine akuten Gefahrenstellen vorhanden waren.“ Sollten wider Erwarten dennoch Bleikabel gefunden werden, so ist nach tel. Auskunft des Landesamts für Umweltschutz / Herr Schlicksbier (Telefonat v. 12.09.14) die Gefährdung insbes. bei ummantelten Kabeln als sehr gering einzuschätzen. Das Gefährungspotential von Blei stellt sich nur bei flüssiger oder gasförmiger Aufnahme in den Organismus, dies ist im vorliegenden Fall aber nicht zu erwarten. Die Haftungsfrage ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.	

71. Dr. med. Dr. h.c. Dietrich Seidel, Schreiben vom 24. Februar 2014

1.	Gemäß § 1 Abs. 7 BauG sind die "öffentlichen und privaten Belange" gerecht abzuwägen. Dazu muss aber eine solche Abwägung überhaupt stattgefunden haben, insbesondere welche öffentlichen Gründe privaten Einwendungen entgegenstehen bzw. wo ein Ausgleich der Belange zu sehen ist. Eine derartige Abwägung ist jedoch nicht erkennbar.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 3.	
2.	Angesichts der Besonderheit des Geländes erscheint mir ein städtebaulicher Architekturwettbewerb unabdingbar, um die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürger garantieren zu können. Ein Entwurf des Trägers der Artemed-Kliniken kann hier nicht als Ersatz dienen, da er nachvollziehbar und vorrangig Eigeninteressen verfolgt.	
Zu 2.	Ein Architektenwettbewerb wird nicht für notwendig erachtet. Die Planungen des Klinikgeländes und seiner Freiflächen haben im Gemeinderat große Akzeptanz erfahren. Der Entwurf insbesondere des Klinikgebäudes wurde vom Gemeinderat als äußerst gelungen angesehen. Gestalterische Verbesserungen wurden und werden im laufenden Verfahren in Absprache mit dem Klinikbetreiber und dessen Planern vorgenommen. So wurde beispielsweise die Kubatur der Gebäude im WA auf Wunsch des Gemeinderates stark abgeändert. Aufgrund der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Wohnbebauung auch nochmals reduziert. Auf diese Weise ist eine qualitätsvolle Planung auch ohne Wettbewerb gewährleistet.	
3	Für alle "Altanlieger" ist die endgültige Verkehrsinfrastruktur selbstverständlich von überragender Bedeutung und sie muss daher eindeutig sein.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 c), Ziffer 11 und Ziffer 16.	
4.	Tragende Argumente für die geplanten sechs Mehrfamilienwohnhäuser fehlen gänzlich; der Verweis alleine auf ein sogenanntes Harmonisierungsgebot ist unsinnig und nicht akzeptabel.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
5.	Zu begrüßen ist die Einbindung der Bürgerschaft Feldafing in die frühen Planungsphasen. Dieses sollte auch für die Zukunft garantiert werden.	
Zu 5.	Wird zur Kenntnis genommen.	

72. Herbert Prokle, Schreiben vom 24. Februar 2014

1.	Im Infobrief 88 des Herrn Bürgermeisters vom 18.9.2013 wird unterstrichen, daß die Konversion der im Feldafinger Gemeindegebiet liegenden militärisch genutzten Flächen allein schon von ihrer Größe her Auswirkungen auf den größten Teil des Landkreises haben wird und das heißt, daß diese Umwandlung von militärischem in ziviles Gelände sich erst recht für ganz Feldafing prägend auswirken wird.	
Zu 1.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
2.	Eine Entscheidung von solcher Tragweite erfordert von den Verantwortlichen größte Sorgfalt, es muss alles ganzheitlich durchdacht und beurteilt werden. Die von Ihnen ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept, das vorrangig auch den besonderen Charakter der existierenden ,,Perle am See" bewahrt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing aber nicht ausreichend erkennbar	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
3.	Die vorgezogene Herauslösung von rund 6,6 ha aus dem Gesamtareal der Fernmeldeschule von etwa 36,6 ha ohne jede beurteilbare Planung für den verbleibenden Hauptteil von rund 30 ha und die infolge der fortdauernden militärischen Nutzung kostspieligen und teils unsinnigen Zwänge und Auflagen lassen eine optimale Bearbeitung nicht zu und schaffen neue Zwänge und Präzedenzfälle für die zukünftige Gesamtbebauung. Das ist keine gute Lösung für Feldafing!	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und Ziffer 5.	
4.	Der massive Baukörper der vorgesehenen Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5 m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von weiteren ca. 1,5 m stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und läßt das dominante Klinikgebäude vom See aus sichtbar werden. Vorhandene, unaufdringliche Bauten wie das Siemens Conference Center und das "Villino" wurden als Maßstab überhaupt nicht in Betracht gezogen. Vielmehr "erschlägt" der riesige Klinik-Bauklotz seine ganze Umgebung. Der Blick von Feldafing nach Süden, Richtung Seeshaupt, wird erheblich gestört.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7, Ziffer 10, Ziffer 8.	
5.	Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt auch gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10. 1990, der eine "locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird dagegen eine starke Verdichtung gestattet, die sich keineswegs harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Für das klinikeigene Wohngebiet soll die GFZ jetzt 0,6 betragen.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2, Ziffer 7 und Ziffer 10.	
6.	Im benachbarten, weitgehend bebauten, reinen Wohngebiet beträgt die GFZ gern. Bebauungsplan Nr. 18 a der Gemeinde Feldafing vom 3.2.1989 hingegen 0,14 also weniger als ein Viertel des jetzt zur Diskussion stehenden Bebauungsplans Nr. 71. Grund für diese niedrige GFZ war insbesondere die herausragende Lage der Hangfläche am Westufer des Starnberger Sees, sowie die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennépark. Die weitläufige, parkähnliche Landschaft sollte unbedingt erhalten werden, die (diskrete) Bebauung mit dem historischen "Villenviertel" harmonieren. Und die damaligen Verantwortlichen der Gemeinde Feldafing achteten streng darauf, daß das vorgegebene Ortsbild befolgt wurde – manchmal schienen sie fast zu streng zu sein, was uns ,,Zuwanderer" viel Zeit, Geld und Nerven kostete; letztlich aber war das unser Beitrag zum Erhalt einer positiven Symbiose zwischen Mensch und Natur, wie es nicht mehr viele gibt. Ist das nun alles nichts mehr wert, wird verantwortungsbewusste Arbeit	

	Ihrer Vorgänger einfach in den Papierkorb geworfen, gelten eingegangene Verpflichtungen nichts mehr? Wenn das so ist, dann muss die Frage erlaubt sein, wie lange ein Wort der heutigen Amtsinhaber gilt.	
Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
7.	Dazu ein konkretes Beispiel. Im Infobrief Nr. 90 vom 22.1.2014 schreibt Herr Sontheim: ,,Die Erschließung des Geländes erfolgt sowohl während der Bauzeit als auch im Betrieb ausschließlich über die Tutzinger Straße (Fettdruck von mir zugefügt). Dafür wird zunächst eine Behelfszufahrt gebaut, die nach Freigabe des restlichen Geländes zurückgebaut und renaturiert wird". Hat da jemand eine Rechnung ohne den Wirt gemacht? Um Schwertransporte von der B2 bei Traubing zur Tutzinger Straße bei Garatshausen gelangen zu lassen, muss die Unterführung abgesenkt werden. Wer ist dafür verantwortlich, gibt es schon einen verbindlichen Terminplan und was geschieht, wenn der Termin trotzdem nicht eingehalten wird? Ist Artemed sich dieser Problematik überhaupt bewusst, gibt es eine Terminabstimmung, vielleicht sogar einen Vertrag mit drohender Vertragsstrafe?	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
8.	Ich bin sicher, daß Artemed eine Verschiebung seines Baubeginns nicht einfach akzeptieren wird, wenn die Unterführung Pöcking/Garatshausen nicht rechtzeitig für Schwertransporte bereit ist. Man wird mit massivem Druck auf die "Alternative" hinweisen: Traubinger Str. - Koempelstr. - Lennestr. - Höhenbergstr. - Firnhaberstr. - Siemensstr. Diese Route hätte für Artemed den zusätzlichen Vorteil, daß die "provisorische" Baustraße nicht gebraucht würde. Werden die Verantwortlichen der Gemeinde Feldafing dem egoistischen Druck eines Investors (der keine Gewerbesteuer bezahlt) standhalten und die Zufahrt zum Klinikgelände ausschließlich über die Tutzinger Straße erlauben? Wo ist diese Verpflichtung in den Planungsunterlagen verbindlich festgehalten - die Aussage im Bürgermeisterbrief reicht nicht.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.	
9.	Eine Nichtbefolgung dieser Verpflichtung hätte gravierende Folgen. Die Straßen in diesem reinen Wohngebiet sind eng und nicht für schwere Transporter und Baufahrzeuge ausgelegt. Schäden und verkehrsbedingte Beeinträchtigungen gäbe es nicht nur in den direkt betroffenen Straßen; Schmutz, Lärm, Abgase kennen keine Grenzen, darunter hätte auch die Bewohner der weiterführenden Straßen zu leiden.	
Zu 9.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	
10.	Warum verständigt man sich nicht vorweg mit Artemed auf einen Baubeginn nach Umzug der Bundeswehr 2017? Das hätte den Vorteil, daß in der Zwischenzeit eine umfassende, gut abgestimmte und ortsverträgliche Gesamtplanung durchgeführt werden könnte: Eine rechtzeitige Ausführung der nötigen Straßenunterführung (wird ohnehin dringend gebraucht) Die Freigabe der vorerst noch von der Bundeswehr blockierten Zufahrtstraße von der Tutzinger Straße aus. Der Wegfall der "provisorischen" Versorgungsstraße (die auf jeden Fall reichlich kostspielig sein dürfte, da sie Schwersttransporte zu verkraften hätte), womit auch ein schwerwiegender Eingriff in die Natur vermieden würde Erste konkrete Planungsüberlegungen für die dann hinzukommenden rund 30 ha der Fernmeldeschule, soweit schon möglich unter Berücksichtigung zukünftiger Investoren/Bewohner und evtl. Wechselwirkungen mit der Klinik Überarbeitung der jetzt vorliegenden Klinikplanung im Sinne einer besseren Anpassung, so daß ein wirklich lebenswertes Feldafing (wovon Sie jetzt alle in Ihrer Wahlpropaganda sprechen - hoffentlich erinnern Sie sich auch nach der Wahl daran!) erhalten und fortgeplant wird. Ich sage, Klinik ja, aber nicht um jeden Preis. Die Klinik muss einfühlsam in Feldafing integriert werden, nicht umgekehrt! Mit anderen Worten, sorgen Sie bitte dafür, daß Sie	

	als Anwälte dieses vielbeschworenen Feldafing in die Regionalgeschichte eingehen und nicht als Feldafings Verderber!	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4 und Ziffer 16..	

73. Christian Dahlhoff, Ute Dexel, Wiltrud und Gerhard Dressler, Dieter Günthner, Ingrid, Isabella und Julian Kienzler, Thomas Müller, Ulrich Otto, Herbert Prokle, Mario Reuter, Gernot Scheffler, Alexander Waizenhöfer, Florian Wendelstadt, vertr. durch Anwaltskanzlei Messerschmidt – Niedermeier & Partner, Schreiben vom 28. Februar 2014

1.	Unsere Mandanten sind allesamt Eigentümer von Wohnanwesen, die sich - nur den Eichgraben getrennt - in den nördlich und nordwestlich an den Planungsumgriff des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken" angrenzenden reinen Wohngebieten befinden. Die über die Ortsstraßen Siemens-, Firnhaber-, Thurn-u.-Taxis-, Trendel-, Hohenberg- und Eichgrabenstraße erschlossene, am südlichen Ortsrand gelegene Wohnbebauung ist durch eine durchgrünte, großzügige (Villen-)Bebauung geprägt. Die Wohnbebauung ist zudem gekennzeichnet durch ihre landschaftlich sehr reizvolle (Hang-)Lage mit Blickbeziehungen auf den Starnberger See.	
Zu 1.	Ist so korrekt.	
2.	Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken" und der gleichzeitig beabsichtigten 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für einen Krankenhausneubau mit Personalwohnungen auf einer ca. 5,2 ha großen Teilfläche des Kasernenareals in Feldafing geschaffen werden. Die Klinikträgerin "Artemed" die auch das Benedictus-Krankenhaus in Feldafing betreibt, hat die für die Baulandausweisung vorgesehenen Flächen bereits von der Bundeswehr bzw. vom Bund erworben.	
Zu 2.	Ist so korrekt.	
3.	Das Plangebiet, welches sich nach den aktuell ausliegenden Planentwürfen (Planungsstand 10.12.2013) in ein Sondergebiet "Klinik", ein Sondergebiet "Museum" und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aufteilt, ist "eingebettet" in die oben beschriebene, am südlichen Ortsrand gelegene Wohnbebauung (WR) im Norden, die Tutzinger Str. im Osten, den noch "aktiven" Kasernenstandort im Süden und die derzeit am Kasernengelände endende Siemensstr. im Westen.	
Zu 3.	Ist so korrekt.	
4.	Da der Bundeswehrstandort noch fortbesteht (nach aktuellen Angaben mindestens bis zum Jahre 2017) und eine Teilfläche innerhalb des Planungsumgriffes weiterhin von der Bundeswehr genutzt werden soll, sieht die Planung eine sog. "provisorische" Erschließung des Plangebietes von der Tutzinger Straße aus vor (vgl. Planzeichen 4.3 und textliche Festsetzungen Ziffern 5.4.und 5.5).	
Zu 4.	Ist so korrekt.	
5.	Dieses "Provisorium", an das nur das geplante Klinikgelände angebunden werden soll, soll unter Beseitigung von naturschutzfachlich bedeutsamen Waldbestand unmittelbar an den Eichgraben, der naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen (kartiertes Biotop, Landschaftsschutzgebiet) unterliegt, herangeführt werden. Für die weiteren Baugebiete WA und SO "Museum" ist bereits die verkehrsmäßige Anbindung und die sonstige Erschließung über die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Siemensstr. vorgesehen (vgl. Begründungsentwurf Ziff. 2.4).	
Zu 5.	Die Ausführungen geben den Planungsstand bei der ersten Bürgerbeteiligung korrekt wieder. Inzwischen haben sich Änderungen ergeben. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
6.	Die aktuellen Planungsvorstellungen sehen innerhalb des Sondergebiets "Klinik" die	

	Errichtung eines kreuzförmigen, deutlich aus der Hanglage hervortretenden, massiven fünfgeschossigen Klinikgebäudes mit einer Wandhöhenentwicklung von ca. 20 m und einer Gebäudeausdehnung von über 110m vor. Die Gebäudekubatur geht auf ein Planungskonzept des Klinikbetreibers "Artemed" zurück. Des Weiteren ist vorgesehen. die für die Kliniknutzung erforderlichen Erschließungs- und Stellplätzflächen oberirdisch im Nahbereich zu dem an das Sondergebiet unmittelbar im Norden angrenzenden Eichgraben und zu der hieran anschließenden Wohnbebauung auszubilden.	
Zu 6.	Die Ausführungen geben den Planungsstand bei der ersten Bürgerbeteiligung korrekt wieder. Inzwischen haben sich Änderungen ergeben. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 16.	
7.	Nordwestlich des Sondergebiets "Klinik" sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in exponierter Hanglage sechs Wohngebäude mit Wandhöhenentwicklungen von über 12 m bzw. mit einer Geschossentwicklung von vier Vollgeschossen geplant, die nach dem Planungskonzept als Personalwohnungen dienen sollen. Neben der "reinen" Wohnnutzung sollen in den Gebäuden nach den Planungsvorstellungen aber auch "flankierende" Nutzungen wie kleinere Praxen zulässig sein (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.1 und Begründungsentwurf Ziffer 5.1 .2).	
Zu 7.	Die Ausführungen geben den Planungsstand bei der ersten Bürgerbeteiligung korrekt wieder. Inzwischen haben sich Änderungen ergeben. Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 10.	
8.	Unsere Mandanten nehmen die derzeitige Auslegung der Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed-Klinik" und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründungsentwürfe und Umweltberichte, Planungsstand 1 0.12.2013, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Anlass, sich zu der Planung zu äußern und Bedenken insbesondere gegen das vorliegende Planungskonzept, welches die Errichtung eines fünfgeschossigen Klinikneubaus und von sechs viergeschossigen Wohngebäuden auf einem Teilgelände der (ehemaligen) Fernmeldeschule im Nahbereich zu den am südlichen Ortsrand gelegenen wohngenutzten Grundstücksflächen beinhaltet, vorzutragen.	
Zu 8.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9.	Nach Auffassung unserer Mandanten stellt das Planungskonzept, welches die Ausweisung eines Sondergebietes "Klinik" zum Zwecke der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das geplante Klinikgebäude und die Ausweisung eines allgemeines Wohngebiets (WA) zum Zwecke der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von sechs viergeschossigen. dem Klinikbetrieb zugeordneten Wohnbaukörpern beinhaltet, bereits keine nachhaltige, städtebaulich vertretbare und geordnete Fortentwicklung des vorhandenen südlichen Ortsteiles der Gemeinde Feldafing dar.	
Zu 9.	Die Aussage ist isoliert betrachtet zu pauschal, um dazu Stellung zu nehmen. Dies erfolgt bei den nachfolgenden Punkten.	
10.	Die Planung mit einem massiven, fünfgeschossigen Klinikgebäude und viergeschossigen Wohngebäuden nimmt weder die baulichen Strukturen des vorhandenen Ortsteiles am südlichen Ortsrand mit vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden auf, noch nimmt sie auf die am Ortsrand vorhandenen (Nutzungs-) Strukturen Rücksicht und entwickelt diese weiter.	
Zu 10.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7 und Ziffer 10.	
11.	Übereinstimmend mit der rechtsgültigen Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich bei den nördlich an das Plangebiet - nur durch den Eichgraben getrennt - angrenzenden reinen Wohngebieten, in denen die Anwesen unserer Mandanten gelegen sind, um "locker bebaute, stark durchgrünte Flächen". Im Gegensatz hierzu sollen innerhalb der zur (Neu-)Ausweisung vorgesehenen Bauflächen eine intensive bauliche Ausnutzung zugelassen werden. Die Planung weicht damit von der in der Vergangenheit formulierten Zielsetzung der Gemeinde ab, die Aufgabe des Bundeswehrstandorts dazu zu nutzen, die von der militärischen Nutzung freigegebenen Flächen so zu entwickeln. dass die bestehende Struktur der Gemeinde erhalten und organisch weiterent-	

	wickelt werden kann (vgl. Infobrief 76 "Der Bürgermeister informiert": August/September 2011). Eine organische Weiterentwicklung würde entgegen dem vorliegenden Planungskonzept voraussetzen, dass die am Ortsrand vorhandenen Baustrukturen tatsächlich aufgenommen und die dort vorhandene wohnbauliche Nutzung mit den beabsichtigten Nachfolgenutzungen auf dem bereits veräußerten Bundeswehr(teil)gelände insoweit verträglich abgestimmt wird. Der geplante Klinikneubau mit einer Höhenentwicklung von über 20 m in Form eines sog. "Monumentalbaus" erfüllt die Anforderung an eine organische Weiterentwicklung nicht, da er in der vorhandenen Umgebung keine Entsprechung findet, vielmehr einen Fremdkörper darstellt. Der geplante Klinikneubau, der aufgrund seiner Kubatur einen Fremdkörper in der hier vorhandenen, im Begründungsentwurf unter Ziffer 3. - bedingt durch die Seenähe und die Einbettung in die umgebenden Park- und Landschaftsräume - zutreffend als äußerst hochwertig beschriebenen Lage darstellen würde, würde sich damit auch nachteilig auf das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild auswirken. Ein Baukörper mit der geplanten Höhenentwicklung fügt sich in keiner Weise in das hier vorgegebene Orts- und Landschaftsbild ein, welches gekennzeichnet ist durch seine reizvolle landschaftliche Lage - nur die Staatsstraße 2063 getrennt - im Nahbereich zum Feldafinger Lennepark und den daran anschließenden Starnberger See. Durch den Klinikneubau würde erstmals in dieser sensiblen seenahen Situation ein Gebäude aus der Hanglage heraustreten und in Erscheinung treten, welcher die Sichtbeziehungen nachhaltig stören würde. Soweit der Planentwurf südöstlich des Klinikgebäudes eine Fläche für eine Aufforstung für den weiterhin von der Bundeswehr als Hundeschule genutzten Planbereich vorsieht (Planzeichen 5.5) und in der Entwurfsbegründung diesbezüglich darauf hingewiesen wird, dass das Gelände zum Teil aufgeforstet wird, um die Gebäude vom See aus zu verdecken, so wird verkannt, dass aufgrund der geplanten Höhenentwicklung der Gebäude von über 20 m und des hängigen Geländes eine Aufforstungsmaßnahme das Ziel der "Verdeckung" nicht erreichen kann. Auch unter Berücksichtigung einer Aufforstungsmaßnahme ist daher davon auszugehen, dass das hier vorliegende sensible und reizvolle Orts- und Landschaftsbild nachhaltig durch die massiven, deutlich aus der Hanglage heraustretenden Baukörper gestört, sich die Planung daher dauerhaft nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde. Das Planungskonzept entspricht auch nicht der planungsrechtlichen Anforderung. Dass unterschiedliche Nutzungen - wie vorliegend die rein wohnbauliche Nutzung und die nutzungsintensive, umgebungsbelastende Kliniknutzung aufeinander abzustimmen sind.	
Zu 11	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7	
12.	Mit dem Klinikneubau würde in unmittelbarer Nähe zu den locker bebauten, durchgrünten Wohngebieten am südlichen Ortsrand eine intensive bauliche und – insbesondere bedingt durch das durch die Kliniknutzung zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen - auch eine immissionsträchtige Nutzung entstehen. Damit wird dem Trennungsgrundsatz, nach dem das Nebeneinander einer umgebungsbelastenden Nutzung und einer störungsempfindlichen Wohnnutzung zu vermeiden ist, nicht genügt.	
Zu 12.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 14.	
13.	Ein der notwendigen Konfliktbewältigung genügendes (Planungs-)Konzept, welches nicht nur einseitig die Nutzungsinteressen und Bedürfnisse des Klinikbetreibers, sondern auch das berechtigte und schützenswerte Interesse der Bewohner der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt, vor planungsbedingten Auswirkungen, insbesondere vor verkehrlichen Belastungen verschont zu bleiben, liegt nicht vor. Das vorliegende Planungskonzept für die Ansiedlung eines Klinikbetriebes lässt jegliche Auseinandersetzung mit den durch die Krankenhausnutzung verbundenen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Wohnbebauung vermissen. Dabei drängen sich Nutzungskonflikte bereits erkennbar auf. Diese Konflikte liegen insbesondere in der beabsichtigten Erschließung bzw. verkehrlichen Anbindung der neuen Bauflächen.	
Zu 13.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11.	

14.	Die Bedenken unserer Mandanten gegen die vorliegende Planung beziehen sich im Besonderen auf die bereits erkennbaren umweltbezogenen Auswirkungen, insbesondere auf die planbedingte Verkehrsmehrbelastung für die nördlich angrenzenden reinen Wohngebiete: Anhand des Planungskonzeptes drängt es sich auf, dass im Falle der Umsetzung der Planung erhebliche Immissionsbeeinträchtigungen, verursacht durch bau- und erschließungsbedingten Verkehr, für die nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiete entstehen würden. Diese planbedingten nachteiligen Auswirkungen bestehen sowohl für die geplante Festsetzung einer ‚provisorischen", sogar nach Lage und Geometrie geringfügig veränderbaren (!) Straßenverkehrsfläche, die - nur durch den Eichgraben getrennt - unmittelbar an reine Wohngebietsflächen heranreicht und bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung und der Widmung bzw. Herstellung der "endgültigen" Erschließung durch die Gemeinde (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5.4), d.h. auf nicht genau absehbare Zeit die einzige (plangemäße) Erschließung für das Klinikgelände darstellen würde. Auch die vorgesehene Festsetzung einer "endgültigen", erst mit der Aufgabe der militärischen Nutzung verwirklichbaren Erschließung über die, „geöffnete" Siemensstraße lässt eine erschließungsbedingte, nicht hinnehmbare Verkehrsmehrbelastung für die an der Siemensstraße und den weiterführenden Ortsstraßen gelegenen Wohnanwesen befürchten.	
Zu 14.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11, 12, 14 und 16, .	
22.	Die Siemensstraße endet derzeit verbindungslos im Westen des Planungsumgriffes an dem Bundeswehrgelände der Fernmeldeschule. Bereits die geplante Anbindung der zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbauflächen an die bestehende Siemensstraße würde eine nicht nur unerhebliche Verkehrsmehrbelastung für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nach sich ziehen. So sollen innerhalb des Teilbaugebietes WA sechs Wohngebäude mit insgesamt 75 Appartements und Wohnungen entstehen, deren Tiefgaragenzufahren an der schon heute "geöffneten" Straßenfläche der Siemensstr. geplant sind. Im Falle einer plangemäßen "Öffnung" der Siemensstraße stünde die Siemensstraße als Wegeverbindung zu den nördlich gelegenen Ortsteilen und der Ortsmitte sodann nicht nur mehr der neuen Wohnbebauung sowie dem klinikbedingten Verkehr (Anlieferr-, Versorgungs-, Mitarbeiter-, Patienten-, Besucherverkehr) zur Verfügung. Auch die weiteren, nach der vollständigen Nutzungsaufgabe des Bundeswehrstandorts weiter südlich gelegenen, neu auszuweisenden Bauflächen würden die Siemensstraße und die weiterführenden Ortsstraßen als Verbindungswege zur Ortsmitte und zu den Ortsteilen nutzen.	
Zu 22.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11	
23.	Die ausliegenden Planunterlagen lassen erkennen, dass diese mit der Planung für die reinen Wohngebiete einhergehende planbedingte Verkehrsmehrbelastung bislang weder untersucht und noch sich die Gemeinde mit den verkehrlichen Folgen einer "Öffnung" der Siemensstr. auseinandergesetzt und beschäftigt hat. Es ist daher zu fordern. dass im Vorfeld weiterer anstehender Planungsschritte zunächst ein Verkehrskonzept erarbeitet wird, welches insbesondere vorsieht und berücksichtigt, dass der durch die neuen Baugebiete verursachte Verkehr ausschließlich über die Tutzinger Str. geführt wird, um die bestehenden Wohngebiete im Norden des Plangebiets vor einer planungsbedingten Verkehrsmehrbelastung zu verschonen.	
Zu 23.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 c) und Ziffer 11.	
24.	Festzustellen ist, dass die aktuelle Planung mit dem Festsetzungs- bzw. Erschließungskonzept einer auflösend bedingt festgesetzten "provisorischen" Verkehrsfläche (Planzeichen 4.3) in keiner Weise das schützenswerte Interesse unserer Mandanten berücksichtigt, vor planbedingten Verkehrslärm verschont zu bleiben. Bis zur Herstellung der "endgültigen" Erschließung würde im Nahbereich zu den Wohngebieten im Norden des Plangebiets der gesamte klinische Verkehr (Anliefer-. Versorgungs-. Mitar-	

	beiter-. Patienten-, Besucherverkehr) über das "Provisorium" abgewickelt. Hinzu kommt, dass auch der Baustellenverkehr während der gesamten Bauzeit über das "Provisorium" abgewickelt werden würde.	
Zu 24.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16 und Ziffer 14.	
25.	Aber auch gegen die im Planentwurf vorgesehene "endgültige" Erschließung durch eine "Öffnung" der Siemensstraße nach Aufgabe der Bundeswehrnutzung bestehen erhebliche Bedenken, da zu befürchten und zu erwarten ist, dass die bestehenden Wohngebiete in Zukunft nicht nur mit einer erheblichen klinikbedingten Verkehrsmehrbelastung rechnen müssten, sondern die Siemensstr. auch für die weiter frei werdenden Bundeswehrflächen als Anbindung zur Ortsmitte zur Verfügung stehen würde.	
Zu 25.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 11 und Ziffer 12.	
26.	Die vorliegende Planung berücksichtigt zudem nur unzureichend die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Planung lässt insbesondere nicht die erforderliche Rücksicht auf die im Plangebiet gelegenen und an das Plangebiet angrenzenden Natur-. Lebens- und Schutzräume erkennen. Weder nimmt die Planung Rücksicht auf den im Osten des Plangebiets vorhandenen schützenswerten Baumbestand, der das Landschaftsbild entscheidend (mit-)prägt. Noch wird auf den als Biotop geschützten Eichgraben Rücksicht genommen, da die störintensive Kliniknutzung und die provisorische Straßenfläche unmittelbar an diese geschützte Fläche herangeführt werden. Es drängt sich der Verdacht auf, dass der Eichgraben als natürlicher "Puffer" zur Abschirmung der störungsempfindlichen Wohnnutzung von der umgebungsbelastenden Kliniknutzung missbraucht werden soll. Zwar wurden die für den Klinikneubau und die Wohngebäude vorgesehenen Grundstücksbereiche bereits baulich von der Bundeswehr genutzt. Festzustellen ist jedoch, dass die zur Beseitigung vorgesehenen Gebäude und Anlagen in das vorhandene Gelände und in die als schützenswert in den Plänen dargestellten Waldbestände quasi eingebettet sind bzw. eingebunden waren. Dementsprechend wird das Plangebiet in dem Begründungsentwurf zum Flächennutzungsplan unter Ziffer 2.3 zutreffend beschrieben als "Gebiet durchzogen von den für Brachflächen typischen Grünstrukturen mit naturschutzrechtlicher Bedeutung und teilweise wertvollem Wald bestand".	
Zu 26.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13	
27.	Soweit in dem Entwurf des Umweltberichts zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan ausgeführt wird, dass die im Plangebiet gelegenen, bisher von der Bundeswehr genutzten Flächen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Arten und Lebensräumen bereits wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung sowie der stark befahrenen Staatsstraße 2063 gestört sind, ist diesen Ausführungen ausdrücklich zu widersprechen. Vielmehr ist festzustellen, dass zwar durch die Bundeswehrnutzung Flächenversiegelungen vorgenommen wurden, eine mit der Kliniknutzung vergleichbare Intensive Nutzung des Geländes hat jedoch nicht stattgefunden. Teils konnten sich auf dem Gelände schützenswerte Lebensräume entwickeln. Der geplante Klinikneubau mit seinen Nebenanlagen, Stellplatz- und Wegeflächen grenzt unmittelbar im Norden an den Eichgraben an, bei dem es sich um ein geschütztes Biotop handelt. Der Eichgraben, welcher sich vom südwestlichen Ortsteil bis hin zum See erstreckt, weist eine Funktion als Schmelz- bzw. Entwässerungsgraben auf, welcher gekennzeichnet ist durch eine fassettenreiche Vegetation.	
Zu 27.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 13. Es ist richtig, dass der Parkplatz nahe am Biotop geplant ist, jedoch wird er auf das Biotop keine gravierenden Auswirkungen haben, da die Entwässerung nicht in das Biotop sondern nach Osten erfolgt und durch die relativ langen Standzeiten wenig Verkehrsbewegungen stattfinden.	
28.	Durch das unmittelbare Angrenzen der nutzungsintensiven Krankenhausnutzung einschließlich der Stellplatznutzung und der provisorischen Erschließungsstraße an den Graben ist zu befürchten, dass der als Biotop kartierte Eichgraben empfindlich in sei-	

	nem ökologischen Gleichgewicht gestört wird. Mit den naturschutzfachlichen Schutzanforderungen ist es nicht zu vereinbaren , dass insbesondere eine Verkehrsfläche (zumal wenn diese die einzige Baustellenerschließung mit Schwerlastverkehr darstellt), auch wenn sie nur als "provisorische" Erschließung deklariert ist, unmittelbar an ein Biotop herangeführt wird. Gleiches gilt für die im Planentwurf dargestellten Stellplatzflächen, die teils unmittelbar an den Eichgraben heranreichen.	
Zu 28.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 15 und Ziffer 16. Es ist richtig, dass der Parkplatz nahe am Biotop geplant ist, jedoch wird er auf das Biotop keine gravierenden Auswirkungen haben, da die Entwässerung nicht in das Biotop sondern nach Osten erfolgt und durch die relativ langen Standzeiten wenig Verkehrsbewegungen stattfinden.	
29.	Eine Untersuchung der möglichen Folgen und Auswirkungen der intensiven Krankenhausnutzung und der provisorischen Erschließungsanlage, die unmittelbar an die Biotopfläche heranreicht, ist nicht erfolgt. Insbesondere durch die Ausbildung des Straßen "Provisoriums" in der hier vorliegenden Hanglage mit den für die Aufnahme von Schwerlastverkehr erforderlichen Aufschüttungs- und Abstützungsmaßnahmen ist ernsthaft zu befürchten, dass nachteilige Auswirkungen auf die geschützten Flächen entstehen	
Zu 29.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16. Es ist richtig, dass der Parkplatz nahe am Biotop geplant ist, jedoch wird er auf das Biotop keine gravierenden Auswirkungen haben, da die Entwässerung nicht in das Biotop sondern nach Osten erfolgt und durch die relativ langen Standzeiten wenig Verkehrsbewegungen stattfinden.	
30.	Es ist daher zu fordern, dass die Planung überarbeitet wird, um den erforderlichen Schutz für die von der Planung betroffenen Lebens- und Naturräume sicherzustellen. Die Sicherstellung ließe sich wohl nur dadurch erreichen, dass von der Ausbildung der provisorischen Erschließung im Norden des Plangebiets Abstand genommen wird und eine Erschließung angrenzend an den noch aktiven Bundeswehrstandort im Süden des Plangebiets vorgesehen wird.	
Zu 30.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
31.	Unsere Mandanten appellieren daher an die Gemeinde, von der ausliegenden Planung Abstand zu nehmen, jedenfalls die vorgebrachten Bedenken zu berücksichtigen und die Planung zur Ansiedlung einer Kliniknutzung auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände insbesondere im Hinblick auf die Situierung und die Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließung, die Rodung schützenswerter Waldflächen und die planbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und auf den als Biotop karierten Eichgraben zu überdenken und zu überarbeiten.	
Zu 31.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7, 15, 16	
32.	Unsere Mandanten weisen abschließend darauf hin, dass sie sich nicht grundsätzlich gegen eine Krankenhausnutzung, soweit es sich - wie in der öffentlichen Informationsveranstaltung am 18,02,2014 dargestellt - um eine REHA-Klinik (nicht um eine Akut-Klinik) handelt – als Nachfolgenutzung für das Bundeswehrgelände der Fernmeldeschule wenden. Unsere Mandanten wenden sich gegen das vorliegende Planungskonzept, weil es auf die im südlichen Ortsteil vorhandene Wohnbebauung keine Rücksicht nimmt und sich auf das Orts- und Landschaftsbild nachteilig auswirkt. Die Massivität und die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper sind in der hier vorhandenen Umgebungssituation beispiel- und rücksichtslos.	
Zu 32.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 6 und 10	

74. Anne Schloesser, Rudolf Voigt, Schreiben vom 05.03.14

1.	**Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags**	

	Die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 und der zugehörige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 können nicht isoliert betrachtet und beurteilt werden. Um die gesamte Tragweite beurteilen zu können, muss er in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag als einheitlichem Regelungsgefüge verstanden werden. Da der städtebauliche Vertrag nicht ausliegt und demnach nicht öffentlich zugänglich ist, kann ich als Bürger meine Rechte auf Stellungnahme nicht ausreichend wahrnehmen.	
Zu 1.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 1 d).	
2.	**Baukörper und Verdichtung fügen sich nicht sensibel in die Umgebung ein** Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 verstößt gegen den geltenden und rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.10.1990, der eine " locker bebaute, stark durchgrünte Baufläche (zu erhalten und weiter zu entwickeln)" vorgibt. Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Artemed-Kliniken" wird eine starke Verdichtung in Kauf genommen, die sich nicht "sensibel" In die bestehende Umgebung einfügt. Es handelt sich um ein landschaftlich herausragendes Hanggelände am Westufer des Starnberger Sees. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten und zum Lennepark setzt eine besondere Beachtung der Umgebung voraus.	
Zu 2.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 2 und Ziffer 7.	
3	**Ohne Gesamtplanung wird ein Präzedenzfall geschaffen** Durch die vorzeitige Herauslösung von ca. 6,6 ha aus einem Areal von 36,7 ha und die fehlende Gesamtplanung des gesamten Geländes der Fernmeldeschule (FMS). wird ein Präzedenzfall für die weitere Bauplanung des restlichen Areals der FMS geschaffen, der ortsprägenden Charakter hat. Diese Tatsache wird in der jetzigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die fehlende Gesamtplanung werden die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur der Gemeinde Feldafing nicht transparent.	
Zu 3.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4.	
4.	**Im Vergleich zur Umgebung ist der Klinikbau zu massiv** Der massive Baukörper der Klinik ist mit der bisherigen Bebauung in Feldafing nicht verträglich. Eine Wandhöhe von 19,5m mit der Möglichkeit von Dachaufbauten von nochmals ca. 1,Sm Höhe, d.h. insgesamt ca. 22m, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Umgebung dar und lässt die Klinik vom See aus sichtbar werden. Das "Villino" wurde als Maßstab für die Bebauung ebenso wenig berücksichtigt, wie das Siemens Conference Center. Das Landschaftsbild wird massiv geprägt durch ein neues "Baudenkmal" und wird Kulturstätten wie das Thomas-Mann-Haus und den Ortscharakter in einen modernen Blockcharakter wandeln. Schaut man von Feldafing nach Süden - Richtung Seeshaupt - wird die Sichtachse zum See erheblich gestört und verändert somit den Ortscharakter nachhaltig.	
Zu 4.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 7.	
5.	**Verwendung der niedrigeren Nulllinie** Die bestehende Nulllinie der Heizzentrale befindet sich auf 616,80m ü.NN. Die Nulllinie der geplanten Klinik soll auf 620m ü.NN festgesetzt werden. Die Verwendung der bereits vorhandenen Nulllinie von 616,80m ü.NN würde den gesamten Klinikbaukörper um ca . 3,20m tiefer legen, d.h. der höchste Punkt der Klinik befände sich ca. auf 636,30m ü.NN zzgl. 1,SOm für evtl. Dachaufbauten. Dieses wäre gegenüber einer Höhenlinie von geplanten 639,SOm ü.NN zzgl. evtl. Dachaufbauten eine "gefühlte" Reduktion um ein Geschoss.	
Zu 5.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 9.	
6.	**Berücksichtigung des Naturschutzes, alternative Bauerschließung** Eine Erschließung der Baustelle über eine provisorische Baustraße entlang des Biotops (Nr. 8033-326 Eichgraben) stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturschutz dar. Das Biotop wird durch die Emissionen der LKWs empfindlich in seinem ökologischen Gleichgewicht gestört. Ein alternative Baustellenerschließung weiter südlich, entlang des Hundezwingers, würde die Strecke verkürzen und das Biotop und die Anwohner verschonen. Diese Alternative ist bisher nicht ausreichend geprüft worden.	

Zu 6.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 16.	
7.	**Baubeginn nach Abzug der Kaserne** Die Bauerschließung des Areals ist durch die fortbestehende Kaserne unverhältnismäßig schwierig und aufwendig (Baubehelfsstraße). Ein Baubeginn nach dem Umzug der FMS nach Pöcking in 2017 würde einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten, da die bestehende Bundeswehrstraße genutzt werden kann (provisorische Baustraße entfällt). Dieses bedeutet auch eine deutlich geringere Belastung der bestehenden reinen Wohngebiete.	
Zu 7.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 4..	
8.	**Schwerlaster durch Wohngebiete** Eine Erschließung der Baustelle ausschließlich (s. Bürgermeisterbrief vom 22.01.2014) über die Tutzinger Str. setzt voraus, dass die Unterführung von der B2 bei Traubing nach Garatshausen rechtzeitig abgesenkt wird, um schweren Baufahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen. Falls dies nicht rechtzeitig erfolgt, müssten die Baufahrzeuge über die Traubinger Str., Koempelstr., Lennestr., Firnhaberstr. und Siemensstr. durch reines Wohngebiet fahren. Diese Straßen sind nicht für schwere Baufahrzeuge ausgelegt und zu eng. Mögliche Schäden sowie die Beeinträchtigungen der Infrastruktur und der Anlieger wären massiv. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten bzw. eine Verkehrsleitplanung liegen bisher nicht vor.	
Zu 8.	Vgl. hierzu die Ausführungen unter A) Stellungnahme zu Ziffer 12.	

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vorgetragenen Abwägungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Artemed Klinik“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter Einarbeitung der o.a. beschlussmäßigen Änderungen und Ergänzungen.
Die Klinik wird aufgefordert, klare Informationen über den künftigen Wohnungsbedarf vorzulegen. Zudem ist darzustellen, wie viele Wohneinheiten derzeit zur Verfügung stehen und durch den Umzug wegfallen.

Anwesend	**16**
Für den Beschluss	**16**
Gegen den Beschluss	**0**

Auf Grund der fortgeschrittenen Zeit und der fehlenden Informationen über den künftigen Wohnbedarf der Klinik wird die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 71 „Artemed-Kliniken“ vertagt.

Die zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gefassten Beschlüsse finden sich auf den Seiten **38, 53, 74, 75** und **76**

TOP 2 7. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich Siemensstraße Süd Artemed Klinik, Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
Billigungsbeschluss

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

Abst.Ergebn.: 16 für
0 gegen den Beschluss

TOP 3 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken"

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

Abst.Ergebn.: 16 für
0 gegen den Beschluss

TOP 4 Bekanntgaben / Sonstiges

Es lag kein Vorgang auf.

Gefertigt: Genehmigt:

Petra Spreen Bernhard Sontheim